

Dosarul nr. 3ra-305/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (jud. O. Țurcan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Clima, M. Guzun, Gr. Dașchevici )

## DECIZIE

25 august 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Victor Burduh  
Vladimir Timofti  
Anatolie Țurcan  
Nicolae Craiu

examinând recursul depus de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”,  
în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de  
către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” împotriva Instituției Publice „Agenția  
Servicii Publice”, persoană terță Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam  
Service” cu privire la contestarea actelor administrative și obligarea înregistrării  
dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a  
fost respinsă cererea de apel depusă de către Instituția Publică „Agenția Servicii  
Publice”,

c o n s t a t ă:

La 13 august 2018 Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” a depus cerere de  
chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Instituției  
Publice „Agenția Servicii Publice” cu privire la contestarea actelor administrative și  
obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la data de 27 iunie 2018 a solicitat  
Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” înregistrarea dreptului de proprietate  
asupra bunurilor viitoare, spații comerciale, cu numerele cadastrale xxxxx, conform  
contractelor de investiții nr. 08/01-565, nr. 08/01-564 și nr. 08/01-563 din 10  
octombrie 2013, încheiate cu Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service”.

S-a menționat că bunurile care fac obiectul contractelor sus-menționate, au fost  
transmise în proprietatea Societății pe Acțiuni „Maib-Leasing”, în temeiul actelor de  
primire-predare și a facturilor fiscale cu seria BV7451054, BV7451053, BV7451055  
din 24 octombrie 2013.

În rezultatul examinării cererilor de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău al Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, a constatat că bunurile imobile a căror înregistrare se solicită fac parte dintr-un bun viitor și nu au fost recepționate, iar conform hotărârii Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, este imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate în baza actelor prezentate. Astfel, prin decizia registratorului Olesea Crudu, s-a respins cererea de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora, invocându-se prevederile art. 31 alin. (1) lit. c), alin (2) și alin. (3), art. 40<sup>6</sup> alin. (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

Reclamanta a specificat că la 4 iunie 2018, a contestat prin cerere prealabilă la Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, deciziile din 27 iunie 2018, solicitând anularea acestora și înregistrarea dreptului de proprietate al societății asupra încăperilor comerciale izolate (bunuri viitoare). Prin răspunsul nr. 01/A – 597/18 Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a respins cererea prealabilă, motivând că, cerința de anulare a deciziilor privind respingerea cererilor de înregistrare a drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobile (bunuri viitoare) nu poate fi satisfăcută, întrucât, dreptul de proprietate asupra încăperilor, care fac obiectul contractului de investiție în construcție se înscrie în Registrul bunurilor imobile după recepția construcției, această condiție fiind reglementată expres în art. 40<sup>6</sup> alin. (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

În opinia reclamantei refuzul Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile (bunuri viitoare), este ilegal, întrucât Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, în calitate de beneficiar, a încheiat cu Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service”, în calitate de executor, contracte de investiții în construcția încăperilor comerciale, după cum urmează: contractul nr. 08/01-565 din 10 octombrie 2013, încăpere nelocativă cu numărul cadastral xxxxx; contractul nr. 08/01-563 din 10 octombrie 2013, încăpere nelocativă cu numărul cadastral xxxxx; contractul nr. 08/01-564 din 10 octombrie 2013, încăpere nelocativă cu numărul cadastral xxxxx.

A afirmat că conform pct. 1.1 din contract, beneficiarul are obligația de a investi, iar executorul are obligația de a construi și transmite prin act de primire-predare beneficiarului obiectul contractului până la data de 30 decembrie 2013. Dreptul de proprietate va trece la Beneficiar în momentul achitării depline și se va înregistra la oficiul cadastral teritorial. Iar, conform pct. 1.2, executorul va construi complexul locativ din contul mijloacelor primite de la beneficiar și din alte surse ... va transmite complexul pe etape în baza actelor de primire-predare beneficiarului... va înregistra construcția la organul cadastral. Potrivit pct. 1.6 și pct. 3.1.4 ale contractelor, executorul execută doar două etape de lucrări. A treia etapă o execută beneficiarul. Iar, conform pct. 1.4 al contractelor, termenul de transmitere prin act de primire-predare a construcțiilor este de până la 30 noiembrie 2013. Respectiv, la 10 octombrie 2013, Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service” a transmis prin act de primire-predare bunurile către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, iar, ulterior, la 24 octombrie 2013, Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service” a transmis către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, în temeiul facturilor fiscale cu seria

BV7451053, BV7451055, BV741056, dreptul de proprietate asupra încăperilor comerciale (bunuri viitoare), cu numerele cadastrale: xxxxx.

Reclamanta a notat că pct. 3.1.5 din paragraf 3.1. din Capitolul 3 al Contractelor, intitulat „Obligațiile Executorului”, prevede că la finisarea construcției complexului locativ, executorul are obligația de a comanda la organul cadastral măsurări pentru întocmirea dosarului cadastral. Înregistrarea obiectului construit la comanda beneficiarului are loc în termen de 30 zile după executarea a trei etape de lucrări (una din ele fiind executată de Beneficiar)... cu condiția achitării depline.

În acest context, reclamanta a precizat că a achitat integral costul bunurilor, conform actului de achitări reciproce semnat la data de 24 octombrie 2013. Punctul 3.2.3. al contractului, prevede că după recepția finală pe etape a complexului locativ beneficiarul are obligația de a primi și de a înregistra după sine dreptul de proprietate, prin înregistrarea la organul cadastral.

În continuare, a invocat prevederile art. 40<sup>5</sup> alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, conform căreia este posibilă înregistrarea construcției viitoare, a încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare și a dreptului de proprietate asupra acestora. Construcției viitoare, precum și încăperilor izolate din cadrul acesteia li se atribuie numere cadastrale provizorii. La înregistrarea construcției viitoare sau a încăperilor izolate din cadrul acesteia, în registrul bunurilor imobile se aplică mențiunea „bun viitor”, iar, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, construcțiile viitoare care, conform proiectului, sunt divizate în încăperi izolate, la solicitarea titularului de drepturi, se înregistrează sub formă de condominiu. În acest sens, la 20 martie 2012, a fost înregistrată declarația în condominiu.

Reclamanta a opinat că art. 40<sup>6</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile, la care a făcut referire registratorul, nu este aplicabil situației date, deoarece, această normă legală se referă la înregistrarea contractelor privind investirea în construcții și așa cum rezultă din text, se referă nemijlocit la apartamente și la persoanele fizice. Respectiv, articolul dat se referă strict doar la apartamente ca bunuri finisate, pe când, cererea înaintată, se referă la încăperi nelocative ca bunuri viitoare și nu ca bunuri finisate.

A relatat că, în contractele semnate, expres se indică că ultima etapă a lucrărilor este efectuată de însuși Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, iar recepția finală a încăperii îi va permite schimbarea statutului bunului din bun viitor în bun recepționat în exploatare, dar nicidecum nu îi va putea îngădi dreptul său de proprietate asupra acestui bun.

A reiterat că, alin. (11) al articolului citat, prevede că partea care asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investițiile în construcții la oficiile cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora.

Astfel, în opinia reclamantei, dispozițiile menționate se aplică anume momentului în care se înregistrează contractele privind investițiile în construcție a apartamentelor, care ține de obligația părții ce asigură construcția bunului imobil, adică a executorului, iar, situația în circumstanțele speței este diferită, întrucât se cere înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil viitor, cerință legală și întemeiată prin faptul încheierii contractelor de investiție în construcții, prin semnarea actelor de

primire-predare și prin transmiterea facturilor fiscale către beneficiar, care demonstrează de fapt transmiterea bunului în proprietatea beneficiarului ca bun viitor.

Reclamanta a solicitat anularea deciziilor emise de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău al Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Olesea Crudu la 27 iunie 2018, prin care, s-au respins cererile de înregistrare depuse de Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor; obligarea Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău al Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” să înregistreze (intabuleze) dreptul de proprietate al Societății pe acțiuni „Maib-Leasing” asupra încăperilor comerciale izolate cu numerele cadastrale xxxxx (bunuri viitoare), din cadrul construcției viitoare amplasată în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 8.

Prin încheierea din 13 mai 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani a fost atrasă în proces în calitate de persoană terță Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service”.

Prin hotărârea din 17 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani a fost admisă acțiunea depusă de către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”. S-au anulat deciziile din 27 iunie 2018 emise de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău al Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, prin care s-au respins cererile Societății pe Acțiuni „Maib-Leasing” cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și s-a obligat Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” să înregistreze pe numele solicitantului Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, situate în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 8.

La data de 20 decembrie 2019, în termenul prevăzut de art. 232 din Codul administrativ, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a depus apel împotriva hotărârii instanței de fond, prin care a solicitat casarea acesteia cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii.

Prin decizia din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost respinsă cererea de apel depusă de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

La data de 10 decembrie 2020, prin intermediul poștei electronice, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, a depus recurs nemotivat, iar la 22 ianuarie 2021 motivarea recursului împotriva deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, ulterior confirmat prin depunerea recursului pe suport de hârtie cu semnătura olografă.

În argumentarea cererii de recurs cu reiterarea motivelor de fapt și de drept anterior invocate, recurentul a menționat că concluziile instanței de apel se datorează interpretării eronate a prevederilor legale referitoare la efectele contractelor de investiție în construcție, la momentul apariției dreptului de proprietate asupra bunului imobil, la natura actelor doveditoare de drept, translativ de proprietate, precum și cele referitoare la acțiunea legii în timp și neretroactivitatea normei legale. Soluția instanțelor de judecată se bazează pe o normă legală neaplicabilă la caz (art. 40<sup>5</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 – înregistrarea dreptului asupra construcțiilor viitoare) și ignoră pe cea aplicabilă (art. 40<sup>6</sup> din aceeași lege – înregistrarea contractelor privind investițiile în construcții).

A mai menționat că la caz, instanțele de judecată nu au ținut cont de faptul că legalitatea deciziilor contestate au fost obiect de examinare și în fața registratorului, la nivel central, din cadrul Instituției Publice „Agenția Servicii Publice, decizia căruia nu a fost contestată în instanța de judecată.

Recurentul a solicitat admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii.

Prin referința depusă la 15 februarie 2021, Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” a solicitat declararea recursului depus de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, ca fiind inadmisibil.

Prin referința depusă la data de 5 iulie 2021 administratorul insolvenței Societății cu Răspundere Limitată „Galsam-Service” în procedură de restructurare, Ruslan Vasiliev a solicitat admiterea recursului depus de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” împotriva deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

În conformitate cu art. 244 alin. (1) din Codul 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) și (2) 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. 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 11 noiembrie 2020, însă date privind notificarea dispozitivului deciziei la dosar nu există.

Totodată, decizia motivată din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost notificată Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” la data de 14 ianuarie 2021, fapt confirmat prin avizul de recepție/livrare (f.d.27, Vol. II).

Prin urmare, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ menționează că Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, s-a conformat prevederilor legale și a depus recursul în termenul prevăzut de art. 245 din Codul administrativ.

Prin încheierea din 21 iulie 2021 a Curții Supreme de Justiție recursul depus de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” s-a numit spre examinare în fond, în complet de cinci judecători.

În conformitate cu art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod.

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

Respectiv, procedura de contencios administrativ dedusă judecării în prezenta speță în partea procedurală urmează a fi judecată prin prisma dispozițiilor Codului administrativ, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, iar în partea materială urmează a fi aplicate prevederile legale în vigoare la momentul demarării procedurii

administrative, și anume a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (abrogată la 1 aprilie 2019).

Or, în speță procedura administrativă a fost inițiată în iunie 2018 și se referă la o activitate administrativă inițiată până la 1 aprilie 2019, aspect care determină, că la caz se vor aplica dispozițiile legale vechi, care reglementau aceste instituții.

Astfel, în conformitate cu 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.

În speță, completul specializat nu consideră oportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele/pozițiile acestora au fost expuse cu suficientă claritate.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, 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 recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii, de respingere a acțiunii, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

În temeiul art. 1 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 1 aprilie 2019), orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Conform art. 3 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 1 aprilie 2019), obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi.

În conformitate cu prevederile art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 1 aprilie 2019), persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

În baza art. 16 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 1 aprilie 2019), persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv și repararea pagubei cauzate.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” a solicitat anularea deciziilor emise de registratorul din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, Olesea Crudu, la 27 iunie 2018, prin care, s-au respins cererile de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor; precum și obligarea înregistrării (intabula) dreptului de proprietate al reclamantei asupra încăperilor comerciale izolate (bunuri viitoare) cu numerele cadastrale xxxxx, din cadrul construcției viitoare amplasată în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 8.

În corespundere cu dispozițiile art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 1 aprilie 2019), actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care: a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii; b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței; c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Instanțele ierarhic inferioare fiind investite cu judecarea prezentei cauze, au ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii depusă de către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”. Au anulat deciziile din 27 iunie 2018 emise de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău al Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, prin care s-au respins cererile Societății pe Acțiuni „Maib-Leasing” cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și au obligat Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” să înregistreze pe numele solicitantului Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, situate în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 8.

Întru consolidarea soluției instanțele inferioare au reținut că Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” neîntemeiat a invocat drept temei de respingere a cererilor de înregistrare a dreptului de proprietate, prevederile art. 31 alin. (1) lit. c), d), h) din Legea cadastrului bunurilor imobile, în condițiile în care, la cererile de înregistrare a bunurilor și a drepturilor asupra lor, au fost anexate contractele de investiții, actul de predare-primire, facturile fiscale, actele de compensare și procura reprezentantului.

Totodată, instanțele de judecată au subliniat că norma art. 40<sup>5</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile, stabilește în mod expres că, este posibilă înregistrarea încăperilor izolate și a dreptului de proprietate asupra acestora, situație ce denotă că deciziile emise de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, completate prin decizia registratorului din cadrul Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, sunt ilegale, fiind emise cu derogare de la norma legală indicată supra.

Instanțele de judecată au dedus că, la caz se întrunesc temeiurile legale pentru înregistrarea dreptului de proprietate al Societății pe Acțiuni „Maib-Leasing” asupra încăperilor izolate cu numerele cadastrale xxxxx.

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a menținut hotărârea instanței de fond din 17 decembrie 2019, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că concluziile instanțelor ierarhic inferioare și soluția dată în sensul admiterii acțiunii Societății pe Acțiuni „Maib-Leasing” sunt neîntemeiate, fapt ce rezultă din interpretarea eronată a prevederilor legale aplicabile raportului juridic în litigiu, precum și din aprecierea arbitrară a probelor administrate la materialele cauzei.

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 reitera că Codul administrativ consacră principiul general după care orice hotărâre judecătorească trebuie să fie motivată și să reprezinte premisa pentru soluția din dispozitiv.

Dispoziția dată este edictată atât în interesul unei bune administrări a justiției și încrederii ce trebuie să inspire justițiabililor, cât și pentru a se da instanțelor superioare posibilitatea de a controla judecata primelor instanțe.

Pentru satisfacerea acestui principiu, judecătorii fondului sunt datori să arăte motivele de fapt și de drept care au format convingerea lor, să enunțe cele constatate și dovezile care au determinat-o.

Totodată, în acest sens legiuitorul a investit apelul cu efect devolutiv, care presupune că instanța de apel rejudecă în fapt și în drept ceea ce apelantul a înțeles să atace din hotărârea primei instanțe, precum și efectuează o nouă examinare în fond.

Deci, instanța de apel avea obligația de a examina în tot apelul și de a răspunde la toate întrebările ridicate în fața instanței, atât ca instanță de apel, cât și ca instanță investită să judece cauza în fond. Or, aceasta este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel, cât și în acțiune. Este inadmisibil ca un motiv de apel să fie refuzat pentru discuție pentru motive formale, sau să fie omis de către instanța de apel. Instanța de apel trebuia să cerceteze și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate, iar în caz de nerespectare a acestor reguli, decizia instanței de apel se consideră neîntemeiată și pasibilă casării de către instanța de recurs.

În conformitate cu dispozițiile art. 194 alin. (2) coroborat cu prevederile art. 21 și art. 36 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.

Conform art. 22 din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităților publice sau instanțelor de judecată competente, faptele general notorii și faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

La rândul său, aplicabile litigiului sunt și prevederile art. 244 alin. (2) în coroborare cu art. 231 alin. (2) din Codul administrativ, conform cărora 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.

Totodată, 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.

Articolul 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ notează că examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă hotărâre prin

care respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

Din suportul probatoriu anexat la materialele cauzei se denotă cu certitudine că la data de 10 octombrie 2013, între Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam Service” și Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, a fost încheiat contractul de investiții în construcții nr. 08/01-563, conform condițiilor căruia, executorul și-a asumat obligația de a construi bunul imobil cu suprafața totală de 433,5 m<sup>2</sup>, amplasat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 8, cu numărul cadastral 0100312.292.01.314, și să-l transmită în proprietate clientului în baza actului de predare-primire, împreună cu cota-parte în mărime de 0,35 % din condominiu (f.d.11-18, Vol. I).

La aceeași dată, între Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam Service” și Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, a fost încheiat contractul de investiții în construcții nr. 08/01-564, conform condițiilor căruia, executorul și-a asumat obligația de a construi bunul imobil cu suprafața totală de 251,6 m<sup>2</sup>, amplasat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 8, cu numărul cadastral 0100312.292.01.306, și să-l transmită în proprietate clientului în baza actului de predare-primire, împreună cu cota-parte în mărime de 0,98 % din condominiu (f.d.23-30, Vol. I).

Tot, la 10 octombrie 2013, între Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam Service” și Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, a fost încheiat contractul de investiții în construcții nr. 08/01-565, conform condițiilor căruia, executorul și-a asumat obligația de a construi bunul imobil cu suprafața totală de 1 235,85 m<sup>2</sup>, amplasat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 8, cu numărul cadastral 0100312.292.01.316, și să-l transmită în proprietate clientului în baza actului de predare-primire, împreună cu cota-parte în mărime de 1,62 % din condominiu (f.d.35-42, Vol. I).

Din actele cauzei se atestă că la 24 octombrie 2013, Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service” a transmis către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, în temeiul facturilor fiscale cu seria și numărul BV7451053, BV7451055, BV741056 bunurile-încăperile comerciale (bunuri viitoare), cu numerele cadastrale xxxxx (f.d.80-82, Vol. I).

În conformitate cu art. 26 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege.

Cronologic, la data de 27 iunie 2018 Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” a depus la Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău cereri privind înregistrarea bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, anexând la acestea contractele de investiții, actele de predare-primire, facturile fiscale seria și numărul BV7451053, BV7451055, BV741056 și actul de compensare.

În conformitate cu art. 28 alin. (1), (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor; c) certificatele de succesiune; d) hotărârile instanței de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și

confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere silită a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e<sup>1</sup>) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudicate la licitație și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvență/lichidator, și actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi. Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

Drept urmare a examinării cererilor depuse de Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, la 27 iunie 2018, registratorul din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, Olesea Crudu, a respins cererile de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, în baza dispozițiilor art. 31 alin. (1) lit. c) alin. (2) și art. 40<sup>6</sup> alin.(4) din Legea cadastrului bunurilor imobile (f.d.87-89, Vol. I).

În corespundere cu prevederile art. 31 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, cererea se respinge dacă: a) lipsește actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conține inexactități; b) a fost prezentată de o persoană neautorizată; c) lipsesc documentele pentru înregistrare; d) documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație; e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sânt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile; f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane; f<sup>1</sup>) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial. h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare; i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

Alineatul (3) din același articol statuează că respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit. f) poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Astfel, nefiind de acord cu deciziile respective, la 11 iulie 2018, Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” a depus la Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cerere prealabilă prin care a solicitat anularea deciziilor din 27 iunie 2018 a Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău și obligarea înregistrării dreptului de proprietate asupra încăperilor nominalizate (f.d.90-92, Vol. I).

La data de 25 iulie 2018, registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, Aliona Gușan, prin decizia nr.11/07/319/2018/46/2018 a decis de a completa deciziile din 27

iunie 2018 a registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chişinău, Olesea Crudu, cu privire la respingerea cererilor de înregistrare a bunurilor imobile și a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, prin invocarea prevederilor art. 31 alin. (1) lit. d) și h) din Legea cadastrului bunurilor imobile, și a respins cererile de înregistrare a bunurilor imobile și a dreptului de proprietate solicitat (f.d.94-95).

În speță, instanța de recurs reține că obiectul acțiunii reprezintă controlul de legalitate al deciziilor din 27 iunie 2018 a registratorului din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Chişinău, Olesea Crudu.

Se menționează că legalitatea acestora a fost verificată și de către registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, Aliona Gușan, care prin decizia nr.11/07/319/2018/46/2018 din 25 iulie 2018 le-a menținut, completând doar temeiurile respingerii cererilor.

La acest segment, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că instanțele ierarhic inferioare la motivarea concluziei privind temeinicia acțiunii, nu au ținut cont de faptul că Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, contrar dispozițiilor art. 31 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, a depus în instanța de judecată prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând anularea deciziilor din 27 iunie 2018 a registratorului din cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Chişinău, Olesea Crudu, dar nu a contestat și decizia nr.11/07/319/2018/46/2018 din 25 iulie 2018 a registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, Aliona Gușan, prin care au fost completate deciziile din 27 iunie 2018, prin invocarea prevederilor art. 31 alin. (1) lit. d) și h) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

În continuare, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind greșită poziția instanțelor inferioare precum că prevederile art. 31 alin. (1) lit. c), d) și h) din Legea cadastrului bunurilor imobile pe care sunt întemeiate deciziile de respingere a cererilor de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, nu sunt incidente în speță.

În acest sens, instanța de recurs conchide ca fiind întemeiată concluzia organului cadastral privind respingerea cererilor depuse de către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” privind înregistrarea bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx și a drepturilor asupra acestora, în baza contractelor de investiții, actelor de predare-primire, facturilor fiscale seria și numărul BV7451053, BV7451055, BV741056 și actelor de compensare.

Or, după cum rezultă din materialele dosarului, și anume din conținutul extraselor din Registrul bunurilor imobile, la Subcapitolul II Interdicții, în privința bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, este notată aplicarea sechestrului în baza încheierii din 6 august 2015 a Curții de Apel Chişinău, ulterior fiind adăugate notări în temeiul actelor judecătorești a instanței de insolvabilitate.

Totodată, la capitolul dat, instanța de recurs precizează că în privința Societății cu Răspundere Limitată „Galsam-Service” al cărui drept de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, a fost intentată procedura de insolvabilitate prin hotărârea nr. 2i-477/15 din

20 noiembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, fiind desemnat administrator al insolvenței – Maxim Timoșin (f.d.65-68, Vol. II).

Iar, în sensul art. 35 alin. (3) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012 se atestă că hotărârea de intentare a procedurii de insolvență servește drept temei pentru introducerea mențiunilor în registrele respective. Din data primirii copiei de pe hotărârea de intentare a procesului de insolvență, instituțiile și organele menționate la alin. (2) înscriu consemnările convenite la rubrica debitorului sau a bunurilor debitorului și sistează orice altă înregistrare legată de statutul juridic al debitorului sau al bunurilor lui. Din acest moment, orice înscriere privind înregistrarea sau modificarea statutului juridic al debitorului sau al bunurilor lui se va efectua doar la cererea administratorului insolvenței.

Deci, în condițiile create, se reține că instanțele ierarhic inferioare fără a stabili circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei date și contrar prevederilor legale sus invocate greșit au conchis că în speță sunt întrunite temeiurile pentru înregistrare și au obligat Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” să înregistreze pe numele solicitantului Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale xxxxx, din cadrul construcției viitoare, situată în mun. Chișinău, str. Ginta Latină 8.

Mai mult, instanțele inferioare eronat au reținut și poziția reclamantului precum că în speță este aplicabilă norma art. 40<sup>5</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Or, din interpretarea normei date (în vigoare la momentul solicitării înregistrării dreptului de proprietate de către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”), rezultă procedura de înregistrare a dreptului asupra încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare doar după beneficiarul construcției – Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service”, care la caz după înregistrarea construcției sub formă de condominiu – Declarația în condominiu din 20 martie 2012, a înregistrat în Registrul bunurilor imobile, cu mențiunea „bun viitor”, încăperile izolate cu numerele cadastrale xxxxx.

Cît privește contractele de investiții semnate între Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service” și Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”, acestea au fost supuse notării în Registrul bunurilor imobile, cu posibilitatea ulterioară a înregistrării dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate cu numerele cadastrale xxxxx după investitor (Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing”), prin aplicarea dispozițiilor art. 40<sup>6</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile (în vigoare la momentul depunerii acțiunii), abia după recepția construcției, cu prezentarea obligatorie a actului de predare-primire.

Așadar, reținând cele constatate mai sus și coroborate cu dispozițiile art. 31 alin. (1) lit. h) din Legea cadastrului bunurilor imobile, Colegiul lărgit concluzionează că la caz nu sunt temeiuri pentru admiterea acțiunii.

În rezultat, instanța de recurs conchide că concluziile instanțelor de judecată privind admiterea acțiunii se bazează pe o interpretare eronată a circumstanțelor cauzei și cadrului normativ, aferent emiterii actelor administrative contestate.

Luând în considerare cele expuse, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază că acțiunile Instituției

Publice „Agenția Servicii Publice” au fost în concordanță cu circumstanțele speței, or, actele administrative au fost emise drept urmare a întrunirii condițiilor stabilite de art. 31 alin. (1) lit. c), d), h) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Concomitent, circumstanțele descrise permit instanței de recurs să conchidă că atât prima instanță, cât și instanța de apel au aplicat eronat prevederile legale aplicabile speței, argumentele recurentului invocate în acest sens fiind întemeiate, motiv din care actele judecătorești de dispoziție, nu pot fi menținute, iar cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” urmează a fi respinsă.

Distinct justificărilor relatate supra, instanța de recurs învederează jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care statuează că, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum și de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale și de practicile diferite privind prezentarea și redactarea sentințelor și hotărârilor în diferite state (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61), iar pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din data de 19 februarie 1997, paragraful 60).

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 apreciere 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 să se rezume doar la probarea concluziilor unei părți.

Din considerentele menționate și reieșind din faptul, că cererea de recurs este întemeiată, iar concluziile instanțelor de judecată ierarhic inferioare sunt neîntemeiate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă decizie de respingere a acțiunii depusă de către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, persoană terță Societatea cu

Răspundere Limitată „Galsam Service” cu privire la contestarea actelor administrative și obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c), alin. (2) 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 admite recursul depus de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

Se casează decizia din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 17 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, persoană terță Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam Service” cu privire la contestarea actelor administrative și obligarea înregistrării dreptului de proprietate, și se emite o nouă decizie, prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea pe Acțiuni „Maib-Leasing” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, persoană terță Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam Service” cu privire la contestarea actelor administrative și obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Victor Burduh

Vladimir Timofti

Anatolie Țurcan

Nicolae Craiu