

Î N C H E I E R E

15 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului depus de către Întreprinderea cu Capital Străin „Nord-Activ” Societate cu Răspundere Limitată,

la acțiunea în contencios administrativ depusă de către Întreprinderea cu Capital Străin „Nord-Activ” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, persoane terțe Societatea Comercială „Bilagri Imobil” Societate cu Răspundere Limitată, Societatea cu Răspundere Limitată „Trabo-Plus” cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

împotriva deciziei din 22 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de către Întreprinderea cu Capital Străin „Nord-Activ” Societate cu Răspundere Limitată și s-a menținut hotărârea din 14 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani,

constată:

La data de 09 septembrie 2019 ÎCS „Nord-Activ” SRL a depus acțiune în instanța de judecată împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, prin care a solicitat constatarea ilegalității refuzului nr. 01/4703 din 08 august 2019, obligarea radierii din Registrul bunurilor imobile a înscrierii despre locațiunea notată în temeiul contractului de locațiune din 25 octombrie 2013 încheiat între SA „Vis-a-Vis-Retro” (succesor în drepturi al ÎCS „Nord-Activ” SRL) și SC „Bilagri Imobil” SRL precum și înscrierea privind sublocațiunea notată în baza contractului de sublocațiune din 01 noiembrie 2013 încheiat între SC „Bilagri Imobil” SRL și SRL „Trabo-Plus” asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX; încasarea din contul IP „Agenția Servicii Publice” în beneficiul ÎCS „Nord-Activ” SRL a sumei prejudiciului material cauzat în urma refuzului radierii din Registrul bunurilor imobile a înscrierii despre locațiunea notată în baza contractului de locațiune din 25 noiembrie 2013 încheiat între SA „Vis-a-Vis-Retro” (succesor în drepturi al ÎCS „Nord Activ” SRL) și SC „Bilagri Imobil” SRL, precum și înscrierea sublocațiunii notată în baza contractului de

sublocațiune din 01 noiembrie 2013 încheiat între SC „Bilagri Imobil” SRL și SRL „Trabo-Plus” asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, calculat din data de 03 iulie 2019 până la data executării hotărârii.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la data de 27 noiembrie 2013 în Registrul bunurilor imobile asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX a fost efectuată notarea în baza contractului de locațiune din 25 octombrie 2013 încheiat între SA „Vis-a-vis-Retro”, al cărui succesor în drepturi este ÎCS „Nord-Activ” SRL și SC „Bilagri Imobil” SRL, iar la data de 16 decembrie 2014 în Registrul bunurilor imobile a fost efectuată notarea în baza contractului de sublocațiune din 01 noiembrie 2013 încheiat între SC „Bilagri Imobil” SRL și SRL „Trabo-Plus”.

În rezultatul efectuării lucrărilor de formare a bunurilor imobile, notarea respectivă a fost aplicată pe bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX.

Reclamanta a susținut că contractul de locațiune din 25 octombrie 2013, în baza căruia a fost efectuată înscrierea despre locațiune, a fost reziliat unilateral la data de 05 mai 2019. Totodată, a fost reziliat și contractul de sublocațiune din 01 noiembrie 2013 încheiat între SC „Bilagri Imobil” SRL și SRL „Trabo-Plus”.

La data de 03 iulie 2019 reclamanta a depus o cerere la IP „Agenția Servicii Publice”, prin care a solicitat radierea din registrul bunurilor imobile a notificărilor asupra bunurilor imobile menționate supra în temeiul art. 43 alin. 3 lit. c) al Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile.

Prin scrisoarea nr. 01/4703 din 08 august 2019, parvenită în adresa sa la 09 august 2019, IP „Agenția Serviciilor Publice” a refuzat radierea din registrul bunurilor imobile a notărilor cu privire la drepturile de locațiune și sublocațiune din motivul lipsei actelor prevăzute de legislația în vigoare, și anume, consimțământul titularului dreptului de creanță sau hotărârea judecătorească care să dispună rectificarea.

În această ordine de idei a susținut că contractul de locațiune din 25 octombrie 2013, în baza căruia a fost efectuată înscrierea locațiunii, a fost reziliat unilateral din 05 mai 2019 prin remiterea declarației de reziliere la adresa juridică a SC „Bilagri Imobil” SRL și locului de trai al directorului. Totodată, a fost reziliat contractul de sublocațiune din 01 noiembrie 2013 încheiat între SC „Bilagri Imobil” SRL și SRL „Trabo-Plus” în temeiul art. 1281 alin. (4) din Cod civil (în redacția din 01 martie 2019), care prevede că rezoluțiunea locațiunii are ca efect și rezoluțiunea sublocațiunii dacă în contractul de locațiune nu este prevăzut altfel.

La rezoluțiunea contractelor indicate supra au fost aplicate normele Codului civil care a intrat în vigoare la 01 martie 2019, deoarece contractul de locațiune din 25 octombrie 2013 încheiat între SA „Vis-a-Vis- Retro”, al cărui succesor în drepturi este ÎCS „Nord-Activ” SRL și SC „Bilagri Imobil” SRL a fost încheiat pe un termen de 10 ani.

Conform art. 43 alin. (3) lit. c) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 înscrierea despre folosință, locațiune/arendă se radiază la cererea uneia dintre părți, în cazul rezilierii contractului. În speță, contractele în baza cărora au fost efectuate notificări în Registrul bunurilor imobile au fost reziliate la data de 05 mai 2019.

După rezilierea contractelor de locațiune și sublocațiune ÎCS „Nord-Activ” SRL a avut negocieri cu agenții economici SA „Loteria Națională a Moldovei”, SRL „Trabo-Plus” pentru încheierea contractelor de locațiune a încăperilor în bunurile imobile menționate supra, însă, semnarea contractelor s-a amânat până la radierea înscrierii în Registrul bunurilor imobile a locațiunii și sublocațiunii, notate în baza contractelor de locațiune și sublocațiune.

În urma refuzului IP „Agenția Servicii Publice” privind radierea notificărilor, începând cu 03 iulie 2019 i se cauzează prejudicii materiale.

În conformitate cu art. 2006 alin. (1) din Codul civil, prejudiciul cauzat printr-un act administrativ ilegal sau nesoluționarea în termen legal a unei cereri de către o autoritate publică sau de către o persoană cu funcție de răspundere din cadrul ei se repară integral de autoritatea publică.

Prin încheierea din 12 septembrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani s-a atras în proces în calitate de persoane terțe Societatea Comercială „Bilagri Imobil” Societate cu Răspundere Limitată și Societatea cu Răspundere Limitată „Trabo-Plus”. (f.d. 18)

Prin hotărârea din 14 decembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani s-a respins acțiunea în contencios administrativ înaintată de către ÎCS „Nord-Activ” SRL împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, persoane terțe SC „Bilagri Imobil” SRL și SRL „Trabo-Plus” privind constatarea ilegalității refuzului IP „Agenția Servicii Publice” nr. 01/4703 din 08 august 2019, obligarea radierii din Registrul bunurilor imobile a înscrierii despre locațiunea notată în temeiul contractului de locațiune din 25 octombrie 2013 încheiat între SA „Vis-a-Vis-Retro” (succesor în drepturi ÎCS „Nord-Activ” SRL) și SC „Bilagri Imobil” SRL precum și înscrierea privind sublocațiunea notată în baza contractului de sublocațiune din 01 noiembrie 2013 încheiat între SC „Bilagri Imobil” SRL și SRL „Trabo-Plus” asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX ca fiind neîntemeiată. (f.d. 132, 143-148).

La data de 11 ianuarie 2021, cu respectarea termenului prevăzut la articolul 232 din Codul administrativ, ÎCS „Nord-Activ” SRL, a depus cerere de apel nemotivată împotriva hotărârii din 14 decembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, iar la data de 04 martie 2021 a depus motivarea apelului.

Prin decizia din 22 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel înaintată de către ÎCS „Nord-Activ” SRL și s-a menținut hotărârea din 14 decembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani. (f.d. 212, 213-223)

Instanța de apel cât și instanța de fond au reținut că, reieșind din prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 și Codului civil IP „Agenția Servicii Publice” la emiterea răspunsului nr. 01/4703 din 08 august 2019 și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege, prin respingerea cererii depusă de către ÎCS „Nord-Activ” SRL privind radierea din Registrul bunurilor imobile a notărilor de locațiune și sublocațiune asupra bunurilor imobile, care au fost date în locațiune și sublocațiune SC „Bilagri Imobil” SRL și SRL „Trabo-Plus” în baza contractelor, ori nu a fost prezentat consimțământul titularului dreptului de creanță pentru radierea din registrul bunurilor imobile sau hotărârea judecătorească care să dispună rectificarea conform art. 43 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la data depunerii cererii).

De asemenea, instanța de apel a menționat că rezoluțiunea unilaterală a contractului de către una din părțile contractante nu poate produce efecte pentru terți, inclusiv, pentru deținătorul registrului în care a fost notat un drept real născut dintr-un contract de locațiune.

La data de 05 iulie 2021 și la 16 septembrie 2021 ÎCS „Nord-Activ” SRL a depus cerere de recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 22 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 14 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cu pronunțarea unei noi decizii de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului recurenta a indicat că decizia instanței de apel este neîntemeiată, ilegală și emisă cu încălcarea principiilor de bază a unui stat de drept. Instanțele ierarhic inferioare la emiterea actelor judecătorești contestate au aplicat normele legale care la momentul depunerii cererii la Agenția Servicii Publice și în instanța de judecată nu erau în vigoare.

A mai indicat că instanța de apel nu a luat în considerație faptul că SC „Bilagri Imobil” SRL nu a contestat declarația de rezoluțiune a contractului de locațiune, iar SRL „Trabo-Plus”, fiind sublocatar al încăperilor închiriate de către SC „Bilagri Imobil” SRL, a anexat la materialele cauzei actul de predare-primire a încăperilor, încheiat între ÎCS „Nord-Activ” SRL și SRL „Trabo-Plus” în temeiul declarației de reziliere din 05 mai 2019 și a solicitat admiterea acțiunii.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța constată că ÎCS „Nord-Activ” SRL s-a încadrat în prevederile articolului 245 din Codul administrativ.

La data de 09 noiembrie 2021 Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa IP „Agenția Servicii Publice”, SC „Bilagri Imobil” SRL, SRL „Trabo-Plus” copia recursului declarat de către ÎCS „Nord-Activ” SRL. (f.d. 236)

IP „Agenția Servicii Publice” a depus la data de 23 noiembrie 2021 referință, solicitând respingerea recursului declarat de către ÎCS „Nord-Activ” SRL ca fiind neîntemeiat.

SC „Bilagri Imobil” SRL a depus referință la data de 13 decembrie 2021, prin care a solicitat respingerea recursului declarat de către ÎCS „Nord-Activ” SRL.

Examinând temeiurile invocate în recursul depus de către Întreprinderea cu Capital Străin „Nord-Activ” Societate cu Răspundere Limitată 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 inadmisibil, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 246, alin. (1) Cod administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere, iar în acord cu alin. (2) din art. 246 Cod 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 pentru 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, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ 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 sau, după caz, hotărârile Curții de Apel ca primă instanță într-o eventuală examinare în fond și invocare *ex officio* a erorilor de drept.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ notează 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 pentru 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, urmând de ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p. 141, § 39). La fel, conform jurisprudenței CtEDO, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

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

de către Întreprinderea cu Capital Străin „Nord-Activ” Societate cu Răspundere Limitată.

În conformitate cu 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 Întreprinderea cu Capital Străin „Nord-Activ” Societate cu Răspundere Limitată se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Nina Vascan

Victor Burduh