

Dosarul nr.3ra-1007/21

Prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (jud: M. Gandrabur)

Instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Minciuna, I. Muruianu, E. Palanciuc)

ÎNCHEIERE

22 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Nicolae Craiu
Aliona Miron

examinând admisibilitatea recursului depus de Societatea Comercială „Namaian Deg” Societate cu Răspundere Limitată,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea Comercială „Namaian Deg” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, terți Firma de Cercetare și Producție „OIM” Societate cu Răspundere Limitată, Consiliul com.Grățiești, mun.Chișinău și Întreprinderea Individuală „Expres-Cazac” cu privire la anularea actelor administrative individuale, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil,

împotriva deciziei din 19 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul depus de Societatea Comercială „Namaian Deg” Societate cu Răspundere Limitată și s-a menținut hotărârea din 21 octombrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani,

c o n s t a t ă:

La 18 iulie 2018 SC „Namaian Deg” SRL a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, terți FCP „OIM” SRL și Consiliul com.Grățiești, mun.Chișinău, solicitând radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra construcțiilor înregistrate în baza procesului-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018 – „Depozit pentru materiale de construcție din XXXXX”, cu numărul cadastral XXXXX.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 23 mai 2018 s-a adresat Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu cerere prealabilă, solicitând anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra construcțiilor înregistrate în baza procesului-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018, având ca obiect depozitul pentru materialele de construcție situat pe str.XXXXX, înregistrat în mod ilegal.

La 20 iunie 2018 a recepționat scrisoarea Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastral nr.11/07225/2018/13222, prin care i s-a comunicat că înregistrarea dreptului asupra bunului imobil cu nr.cadastral XXXXX a avut loc în urma cererii depuse de FCP „OIM” SRL și în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018.

Însă potrivit prevederilor art.40⁴ alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 martie 1998, pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat. În final, pârâtul a recunoscut cererea prealabilă, fiind pusă în discuție doar înaintarea acțiunii în judecată, drept conferit Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru prin prisma prevederilor art.11 alin.(2) lit. 1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Menționează că Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru până la moment nu s-a adresat în judecată cu astfel de acțiuni, însă pentru a nu omite termenul de prescripție, dânsa s-a adresat cu prezenta acțiune, indicând că pe rolul Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani se află în examinare acțiunea depusă de FCP „OIM” SRL împotriva Primăriei com.Grătiești, mun.Chișinău, intervenient accesoriu SC „Namaian Deg” SRL privind obligarea perfectării contractului de vânzare-cumpărare în privința terenului amplasat în XXXXX, iar la 10 mai 2018 de către FCP „OIM” SRL a fost depusă cerere de chemare în judecată concretizată, la care a fost anexat procesul-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018, precum și extrasul din Registrul bunurilor imobile, prin care se atestă înregistrarea construcțiilor.

Reclamanta consideră că Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru în mod ilegal a înregistrat construcțiile după FCP „OIM” SRL, deoarece acestea au fost executate ilegal, iar la întocmirea procesului-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018 au fost prezentate date false, care afectează atât drepturile și interesele sale, cât și ale Consiliului com.Grătiești, mun.Chișinău.

Totodată, a reținut că din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că temei pentru înregistrarea construcției a servit procesul-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018 privind „Depozitul pentru materiale de construcție din XXXXX” și contractul de arendă funciară nr.XXXXX din 01 octombrie 2006.

A subliniat că construcțiile recepționate au fost edificate în lipsa actelor permise în vederea edificării construcțiilor precum: autorizația de construcție, documentație de proiect, avizele eliberate de Serviciul de Pompieri și Centrul de Sănătate Publică, iar la recepția finală a construcțiilor de către investitor, urmau să fie obținute avizele de la Serviciul de Pompieri și Centrul de Sănătate Publică.

Pe lângă acestea, investitorul FCP „OIM” SRL a prezentat date false la înregistrare și anume, la momentul recepționării construcțiilor nu deținea drept de proprietate asupra terenului nr.cadastral XXXXX, or, organul cadastral urma să examineze minuțios toate actele prezentate, aspect care nu a fost luat în considerare atât la momentul primirii cererii de înregistrare, cât și în perioada de studiere a cererii, însăși din rapiditatea depunerii cererii de înregistrare a dreptului de proprietate se constată faptul că FCP „OIM” SRL a manifestat un comportament dubios și viclean în vederea înregistrării dreptului de proprietate.

Mai mult, în urma licitației publice cu strigare din 25 mai 2015 privind vânzarea și darea în arendă a mai multor bunuri imobiliare, dânsa a fost desemnată în calitate de

câștigător al lotului nr.XXXXX, teren pentru construcții cu suprafața de XXXXX ha, cu numărul cadastral XXXXX, la prețul de vânzare adjudecat de 330 000 de lei, fapt consemnat în procesul-verbal nr.13 din 25 mai 2015, iar prin decizia din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău licitația a fost declarată legală.

Din considerentele menționate, nu-și poate valorifica dreptul de a intra în posesia terenului numărul cadastral XXXXX, obținut la licitație, deoarece pe acesta sunt edificate niște construcții neautorizate de către FCP „OIM” SRL și înregistrate prin abuz la organul cadastral.

Prin cererea de chemare în judecată concretizată ulterior, SRL „Namaian Deg” a suplimentat acțiunea inițială cu cerința de anulare a deciziei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor înregistrate în baza procesului-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018 privind „Depozitul pentru materialele de construcție din XXXXX”, numărul cadastral XXXXX, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile, precum și anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 27 septembrie 2018 încheiat între FCP „OIM” SRL și ÎI „Expres-Cazac”, anularea deciziei de înregistrare a registratorului D. Baciuc, radierea înscrierii din Registrul bunului imobil. Totodată, s-a definitivat cercul subiecților procesuali, indicându-se în calitate de pârâtă Agenția Servicii Publice, iar în calitate de terți FCP „OIM” SRL, ÎI „Expres-Cazac” și Consiliul com.Grătiești, mun.Chișinău.

Prin încheierea protocolară din 29 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani, s-a respins ca neîntemeiată cererea depusă de reprezentantul Agenției Servicii Publice privind declararea inadmisibilității acțiunii, pe motiv că nu întrunește condițiile prevăzute la art.207 alin.(2) lit.c) din Codul administrativ.

Prin hotărârea din 21 octombrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ depusă de SC „Namaian Deg” SRL.

La 27 octombrie 2020, cu respectarea prevederilor art.232 din Codul administrativ, SC „Namaian Deg” SRL a depus cerere de apel nemotivată împotriva hotărârii primei instanțe, iar la 14 decembrie 2020 a prezentat motivarea apelului, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii din 21 octombrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani, cu emiterea unei decizii noi de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 19 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul depus de SC „Namaian Deg” SRL și s-a menținut hotărârea din 21 octombrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani.

Fiind investite cu judecarea cauzei, prima instanță și instanța de apel au motivat soluțiile, reținând următoarele circumstanțe.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 11 martie 2019, administrația publică locală deține dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral XXXXX, cu suprafață de XXXXX ha, amplasat în XXXXX, drept înregistrat la 29 iunie 2012 (f.d.118, vol.I).

Din același extras rezultă că, la 12 aprilie 2018 în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrat dreptul de proprietate al FCP „OIM” SRL asupra construcției cu destinația de depozit, cu suprafață de XXXXX m.p., cu numărul cadastral XXXXX, drept înregistrat în baza procesului-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018

S-a stabilit că la 27 septembrie 2018, între FCP „OIM” SRL, în calitate de vânzător, și ÎI „Expres-Cazac”, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.XXXXX, prin care a fost vândută construcția nr. cadastral XXXXX, acesta fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 01 octombrie 2018 (f.d.84-89, vol.I).

S-a reținut că la 23 mai 2018 SC „Namaian-Deg” SRL s-a adresat Agenției Servicii Publice cu cerere privind anularea înscrierii deciziei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor înregistrate în baza procesului-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018 privind „Depozitul pentru materiale de construcție din XXXXX, cu numărul cadastral XXXXX”, cu radierea respectivei înscrieri din Registrul bunurilor imobile (f.d.16, vol.I).

Prin răspunsul nr.11/07/225/2018/13222 din 20 iunie 2018, Agenția Servicii Publice a respins cererea prealabilă a SC „Namaian-Deg” SRL (f.d.17, vol. I). Iar, la 18 iulie 2018 SC „Namaian-Deg” SRL s-a adresat în judecată cu prezenta acțiune, concretizată ulterior la 20 ianuarie 2020, împotriva Agenției Servicii Publice, terți FCP „OIM” SRL, ÎI „Expres-Cazac” și Consiliul com.Grătiești, mun.Chișinău privind radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra construcțiilor și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, care prin hotărârea supusă apelului a fost respinsă ca neîntemeiată.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare au conchis că pretențiile SC „Namaian-Deg” SRL privind anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 27 septembrie 2018, încheiat între SC „OIM” SRL și ÎI „Expres-Cazac”, sunt înaintate împotriva unui pârât necorespunzător, la caz, împotriva Agenția Servicii Publice, iar reclamanta a determinat calitatea procedurală a părților contractului ca fiind terți, din care considerente a fost respinsă acțiunea reclamantei.

Totodată, instanțele de judecată au considerat că urmează a fi respinse și pretențiile subsecvente privind anularea deciziei de înregistrare a regulatorului D. Baci și radierea înscrierii din registrul bunurilor imobile a drepturilor dobândite în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 27 septembrie 2018, deoarece argumentarea acestor pretenții invocate de reclamantă derivă exclusiv din pretinsa nulitate a contractului de vânzare-cumpărare, asupra căruia instanțele nu se pot expune din motivele susmenționate.

Referitor la pretenția privind anularea deciziei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcțiilor înregistrate în baza procesului-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018 privind „Depozitul pentru materiale de construcție din XXXXX, cu numărul cadastral XXXXX” și radierii înscrierii din Registrul bunurilor imobile, instanțele de judecată cu trimitere la prevederile art.35 alin.(1)-(5) și art.40/4 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, au menționat că deși FCP „Namaian-Deg” SRL a invocat dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcției indicate supra, iar prin decizia irevocabilă din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău (menținută prin decizia din 19 septembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție) s-a constatat că potrivit procesului-verbal nr.13 din 25 mai 2015 bunul imobil – terenul cu numărul cadastral XXXXX a fost adjudecat la licitație ofertantului SC „Namaian-Deg” SRL și prin decizia Consiliului com.Grătiești nr.4/18 din 05 iunie 2015 cu privire la rezultatele licitației cu strigare petrecute la 25 mai 2015, s-a luat act de informația privind petrecerea licitației publice cu strigare din 25 mai 2015 și s-au confirmat rezultatele licitației conform procesului-verbal nr.13 din 25 mai 2015, prin

care a fost vândut bunul imobil teren cu destinație pentru construcții, cu numărul cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX ha, la prețul final de 330000 de lei, totuși SC „Namaian-Deg” SRL nu a prezentat documente ce ar dovedea finalizarea procedurii de vânzare la licitație a bunurilor imobile.

Or, la actele cauzei nu se atestă probe incontestabile ce ar dovedea achitarea de către SRL „Namaian-Deg” a prețului bunului adjudecat la licitație în termenul stabilit în Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10 februarie 2009, și confirmarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra terenului, în ordinea stabilită la art.321 alin.(2) din Codul civil (în redacția legii în vigoare la data petrecerii licitației).

Cu atât mai mult, la situația din 11 martie 2019 în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra terenului nominalizat, era înregistrat după administrația publică locală, iar SRL „Namaian-Deg” nu a probat existența dreptului său încălcat, inclusiv în contextul în care prin scrisoarea nr.542/18 din 20 octombrie 2018 a Primăriei com.Grătiești, mun.Chișinău s-a invocat drept temei de refuz în încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat la licitație și faptul existenței deciziei nr.10/6 din 19 decembrie 2006 cu privire la privatizarea terenului aferent și aprobarea proiectării și construirii obiectului „Depozit pentru materiale de construcție”, prin care s-a permis privatizarea terenului aferent obiectivului privat cu suprafața de XXXXX ha în XXXXX” de către SRL „OIM” (f.d.167, vol.I).

Instanțele de judecată ierarhic inferioare au reținut că pe rolul instanței naționale de judecată se află spre examinare acțiunea depusă de Agenția Servicii Publice împotriva FCP „OIM” SRL terț Consiliul com.Grătiești cu privire la constatarea erorii, anularea deciziei și radierea înscrierii în registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil în litigiu.

De asemenea, SC „Namaian-Deg” SRL nu a prezentat probe concludente ce ar confirma anularea procesului-verbal nr.4/04 din 10 aprilie 2018 în privința bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX.

La 03 iunie 2021, cu respectarea art.245 din Codul administrativ, SC „Namaian-Deg” SRL a depus cerere de recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 19 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 21 octombrie 2020 a Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani, cu emiterea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului SC „Namaian-Deg” SRL a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, apreciind arbitrar probele administrate, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material, în special nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată.

A indicat recurenta că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au ținut cont de faptul că necesitatea depunerii prezentei acțiuni a servit faptul că, adresându-se cu cerere Primăriei com.Grătiești privind perfectarea contractului de vânzare-cumpărare asupra terenului cu nr.cadastral XXXXX cu suprafața de XXXXX ha, i s-a refuzat din motiv că atât timp cât pe acest teren este înregistrată o construcție nu este posibil de perfectat contractul de vânzare-cumpărare asupra terenului în litigiu.

Recurenta a reținut că autoritatea publică locală, care este proprietarul de drept al terenului nr.cadastral XXXXX, nu a întreprins acțiuni privind apărarea drepturilor încălcate, ceea ce a impus-o în consecință să-și apere interesul legitim, adresându-se cu respectiva acțiune.

Mai mult, interesul său legitim rezultă și din decizia irevocabilă din 19 septembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție (dos.nr.3ra-816/18), prin care a fost menținută decizia din 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, emisă în cauza de contencios administrativă depusă de FCP „OIM” SRL împotriva Consiliului com. Grătiești și Primăriei com.Grătiești, mun.Chișinău, terț SC „Namaian-Deg” SRL cu privire la anularea a deciziei nr.2/16 din 24 aprilie 2015 a Consiliului com.Grătiești „Cu privire la expunerea la licitație a bunurilor imobile”, în partea ce privește expunerea la licitație pentru obținerea dreptului de arendă, locațiune, proprietate a bunului imobil - terenul amplasat în XXXXX, cu nr.cadastral XXXXX cu suprafața de XXXXX ha, cu destinația pentru construcții, la prețul normativ de 58 052,01 lei; anularea deciziei Consiliului com.Grătiești nr.4/18 din 05 iunie 2015 „Cu privire la rezultatele licitației publice cu strigare petrecute la data de 25 mai 2015”, (lit.h) alin.(2) din decizia vizată), care confirmă rezultatele licitației, prin care a fost vândut bunul imobil teren cu destinație pentru construcții cu nr.cadastral XXXXX cu suprafața de XXXXX ha, la prețul final de 330 000 lei; anularea procesului-verbal nr.13 din 25 mai 2015 privind rezultatele licitației publice, prin care a fost vândut bunul imobil, teren cu destinație pentru construcții cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de XXXXX ha la prețul final de 330 000 lei.

De asemenea, a susținut că instanțele de judecată ierarhic inferioare contrar art.123 din Codul de procedură civilă, s-au expus pe marginea contractului de arendă prezentat de SRL „OIM” la momentul înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției în litigiu, în privința căruia Curtea Supremă de Justiție în decizia din 19 decembrie 2017 s-a pronunțat, inclusiv și asupra contractului de vânzare-cumpărare din 01 septembrie 2006 privind dobândirea dreptului de proprietate asupra 44% din construcția din str. XXXXX.

Or, în conformitate cu art.123 alin.(3) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Prin urmare, odată ce au fost stabilite faptele invocate în prezenta speță printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, acestea nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea prezentei cauze la care participă aceleași persoane.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată în special art.40⁴ din Legea cadastrului bunurilor imobile, care stipulează că, construcția construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Pe lângă acestea, potrivit răspunsului Primăriei com. Grătiești nr.6/19 din 04 ianuarie 2019, ÎI „Expres-Cazac” este proprietarul terenului învecinat cu nr. XXXXX amplasat în XXXXX, alăturat terenului în litigiu nr. cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX.

Consideră că la data înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr.cadastral XXXXX după ÎI „Expres-Cazac”, pe rolul instanțelor naționale de judecată erau pretinde două cauze, respectiv, ultima nu poate invoca că nu a cunoscut despre existența litigiului între SRL „OIM” și SRL „Namaian Deg”, fapt ce demonstrează că ÎI „Expres-Cazac”, care a dobândit bunul imobil în litigiu, este un cumpărător de rea-credință, ceea ce atrage nulitatea actului juridic.

Reaua-credință a ÎI „Expres-Cazac” se demonstrează și prin faptul că reieșind din procesul-verbal de recepție finală nr.4/04 din 10 aprilie 2018, care a stat la baza înregistrării bunului imobil, la pct.3 lit.c) valoarea obiectivului supus înregistrării a fost declarată în sumă de 1451310 lei, însă potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 27 septembrie 2018, bunul imobil a fost înstrăinat la prețul de 300 000 de lei, or, din însăși natura și prețul tranzacției operate reiese faptul că contractul de vânzare-cumpărare încheiat între SRL „OIM” și ÎI „Expres-Cazac” a fost încheiat cu scopul de a duce în eroare instanța de judecată.

Referitor la pretențiile subsecvente privind anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.11864 din 27 septembrie 2018 încheiat între SRL „OIM” și ÎI „Expres-Cazac”, recurenta a reținut că la caz trebuia să fie aplicate prevederile art. 220 alin.(1) din Codul civil în redacția de până la modificări.

În viziunea sa, organul cadastral a admis înregistrarea unui bun imobil în lipsa deținerii unui drept asupra terenului în litigiu contrar dispozițiilor art.40⁴ din Legea cadastrului bunurilor imobile, fapt ce demonstrează că actul emis de către registrator este contrar legii, urmând a fi anulat.

La caz, înregistrarea inițială a bunului imobil a fost efectuată ilegal de registrator, astfel actul juridic principal este decizia registratorului privind acceptarea înregistrării dreptului de proprietate după SRL „OIM”, iar actul subsecvent celui principal este contractul de vânzare-cumpărare încheiat între SRL „OIM” și ÎI „Expres-Cazac”, respectiv anularea actului juridic principal atrage ca efect inclusiv anularea actului subsecvent. Excepție făcând cazurile prevăzute la art.331, și 375 din Codul civil. Or, legislația civilă stabilește că partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul. Buna-credință se poate manifesta în două forme. Loialitate în acte juridice (absența dolului, fraudei, violenței, fidelitatea în angajamente, absența îndoielii, ignoranța corectă și justificată); credință eronată (se crede din eroare că se acționează conform legii). Pe când în speță, ÎI „Expres-Cazac” nu-i poate fi atribuită calitatea de dobânditor de bună-credință, deoarece acesta cunoștea despre existența litigiului, cu atât mai mult, proprietar al terenului nu era vânzătorul SRL „OIM”. Odată ce persoana care vinde un bun și nu are înregistrat un drept asupra terenului pe care se află acest bun, trezește dubii referitor la legalitatea acțiunilor acestei persoane, precum și trezește dubii referitor la absența îndoielii față de cumpărător.

Opinează recurentul că potrivit art. 439 lit.a) din Codul civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrării provizorii dacă: înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost

greșit calificat de către registrator. La caz, înregistrarea a fost greșit calificată de registrator și anume, prin faptul că SRL „OIM” nu deținea un drept asupra terenului, pe care se află construcția ce a solicitat a fi înregistrată.

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 19 mai 2021, în ședință publică.

Din materialele cauzei rezultă că la 20 mai 2021 Curtea de Apel Chișinău a notificat dispozitivul deciziei din 19 mai 2021, reprezentatului SRL „Namaian-Deg”, avocatului Vladimir Caraman, la adresa electronică a acestuia: [XXXXXX](#) (f.d. 224, vol.I).

Totodată, actele cauzei atestă că la 02 august 2021 recurenteii SRL „Namaian-Deg” i-a fost notificată, prin intermediul oficiului poștal, decizia integrală a instanței de apel, fapt ce se confirmă prin avizul poștal de recepție DS8001907879AS (f.d. 232, vol. I).

În condițiile enunțate, cererea de recurs depusă la 03 iunie 2021 este în termen.

La 27 septembrie 2021 Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, FCP „OIM” SRL, Consiliului com.Grătiești, mun.Chișinău și ÎI „Expres-Cazac” copia recursului depus de SRL „Namaian-Deg”, cu înștiințarea despre necesitatea prezentării referințelor, notificată ultimilor la 30 septembrie 2021, fapt ce rezultă din avizele de recepție (f.d.2, 4-7), însă intimații nu și-au valorificat acest drept procedural și nu au depus referințe.

Examinând temeiurile invocate în recurs în raport cu materialele cauzei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție îl consideră inadmisibil, din următoarele motive.

În conformitate cu art.246 alin.(1) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere, iar în acord cu alin.(2) din art.246 din Codul administrativ, recursul se declară inadmisibil în special în cazurile enumerate la literele a)-f).

Din analiza acestor prevederi, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține 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 SC „Namaian-Deg” SRL.

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

d i s p u n e:

Recursul depus Societatea Comercială „Namaian Deg” Societate cu Răspundere Limitată, se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Nicolae Craiu

Aliona Miron