

Dosarul nr.3ra-550/22
2-20031825-01-3ra-16052022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud: G. Cazacu)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Bostan, G. Dașchevici, G. Mîra)

DECIZIE

12 octombrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Aliona Miron

examinând recursul depus de Agenția Servicii Publice,
în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de
Andrei Țurcan împotriva Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru, terți Denis
Burac și Dmitri Romanov cu privire la anularea actului administrativ de refuz în
înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obligarea înregistrării
dreptului de proprietate asupra bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată,
împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost
admis apelul depus de Andrei Țurcan, casată integral hotărârea din 22 iulie 2020 a
Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, și emisă o decizie nouă de admitere a acțiunii,

c o n s t a t ă:

La 05 martie 2020, Andrei Țurcan a depus cerere de chemare în judecată în procedura
contenciosului administrativ împotriva Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru
cu privire la anularea actului administrativ de refuz în înregistrarea dreptului de proprietate
asupra bunului imobil, obligarea înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului
imobil, încasarea cheltuielilor de judecată.

În susținerea acțiunii reclamantul a indicat că, la 29 ianuarie 2020, în calitate de
cumpărător, a încheiat cu XXXXX, XXXXX, XXXXX, Romanov Dmitri și XXXXX, în
calitate de vânzători, contractul de vânzare-cumpărare, autentificat notarial sub
nr.XXXXX de către notarul XXXXX, prin care a achiziționat bunul imobil – apartamentul
nr.XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în
XXXXX.

La aceeași dată – 29 ianuarie 2020, ora 15:51:09, a depus la Serviciul cadastral
teritorial Chișinău cerere, înregistrată sub nr.XXXXX, prin care a solicitat înregistrarea
dreptului său de proprietate asupra bunului imobil nominalizat supra, anexând la cerere

contractul de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 29 ianuarie 2020, cererea de radiere a ipotecii MAIB nr.XXXXX din 29 ianuarie 2020, cât și alte documente necesare, solicitate de inspectorul cadastral.

La 06 februarie 2020, a fost informat de către reprezentantul organului cadastral despre existența încheierii din 03 februarie 2020 a executorului judecătoresc nr.175-3900/20, Maxim Romaliischi, în baza documentului executoriu nr.2-1674/2020 din 31 ianuarie 2020 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la acțiunea lui Denis Burca împotriva lui Dmitri Romanov cu privire la încasarea datoriei și penalității de întârziere, prin care în scopul asigurării executării documentului executoriu nr.2-1674/2020 din 31 ianuarie 2020 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a dispus aplicarea interdicției de înstrăinarea a bunului imobil nr. cadastral XXXXX, de către debitorul Dmitri Romanov, cu expedierea încheierii spre executare în adresa Agenția Servicii Publice.

Reclamantul a subliniat că, a solicitat reprezentantului Serviciului cadastral teritorial Chișinău înregistrarea dreptului său de proprietate asupra imobilului cumpărat legal, reieșind din faptul că la data de 29 ianuarie 2020, când a fost întocmit și autentificat notarial contractul de vânzare-cumpărare, asupra bunului imobil în litigiu nu exista careva interdicții, cu excepția scrisorii băncii BC „Moldova-Agroindbank” SA nr. XXXXX din 29 ianuarie 2020, care și-a exprimat acordul privind modificarea proprietarului apartamentului nr.XXXXX din str. XXXXX, cu condiția subzistării ipotecii asupra bunului ipotecat în favoarea BC „Moldova-Agroindbank” SA până la onorarea integrală a obligațiilor față de bancă de către XXXXX în baza contractelor de credit nr.XXXXX din 08 februarie 2016 și nr. XXXXX din 26 octombrie 2016, care, odată cu realizarea vânzării-cumpărării imobilului respectiv, a fost radiată și în aceeași zi a și înaintat documentele spre înregistrare.

Consideră că, încheierea executorului judecătoresc Maxim Romaliischi a parvenit cu mult mai târziu, peste 5 zile, de la înregistrarea/primirea documentelor sale, care urmau a fi înregistrate în mod prioritar, față de cele parvenite ulterior.

Cu toate acestea, reprezentantul Serviciului cadastral teritorial Chișinău nu a pătruns în esența chestiunii ce urma să fie examinată și la 12 februarie 2020, registratorul Popovici Ana, a adoptat decizia de refuz în înregistrarea dreptului său de proprietate asupra apartamentului nr.XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., cu nr. cadastral XXXXXX, amplasat în XXXXX, invocând drept motiv încheierea executorului judecătoresc Maxim Romaliischi nr.175-3900/20 din 03 februarie 2020, și făcând trimitere la prevederile art.33 alin.(1) lit.f) și alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998.

Nefiind de acord cu decizia din 12 februarie 2020 a registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, Ana Popovici, cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a dreptului asupra lor, la 17 februarie 2020 s-a adresat Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru cu cerere prealabilă înregistrată sub nr.Ț-124/20, solicitând anularea actului administrativ contestat, ca fiind emis contrar legii, cu dispunerea înregistrării dreptului său de proprietate asupra bunului imobil în litigiu, însă prin decizia

nr.11/Ț/94/2020/8/2020 din 25 februarie 2020, recepționată de către avocatul său la 26 februarie 2020, cererea prealabilă a fost respinsă.

Reclamantul a remarcat că, Constituția Republicii Moldova este legea supremă. Nicio lege și niciun alt act juridic care contravine prevederilor constituționale nu are putere juridică (art. 7 din Constituție).

La fel, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate (art. 46 alin. (1) din Constituție).

Drepturile, actele și faptele privitoare la starea și capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparțin acestora, precum și orice raporturi juridice sunt supuse publicității în cazurile expres prevăzute de lege. Publicitatea menționată la alin (1) se realizează prin: a) registrul bunurilor imobile: (art.413 alin.(1) și (2) din Codul civil). Publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum și a oricărui raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora și, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice. Publicitatea nu validează dreptul, actul sau faptul supus ori admis la publicitate (art.415 alin.(1) și (3) din Codul civil).

A precizat că, dispozițiile prezentului capitol se aplică fiecărui registru de publicitate (registru) care întrunește următoarele condiții: a) în acel registru, conform legii, se supun înregistrării anumite drepturi reale asupra anumitor categorii de bunuri și/sau anumite alte drepturi patrimoniale (drepturi supuse înregistrării/drepturi înregistrate); b) legea stabilește că drepturile supuse înregistrării se pot dobândi numai prin înregistrarea lor în folosul dobânditorului în acel registru, cu excepțiile prevăzute de lege (art.420 din Codul civil), înregistrarea și înregistrarea provizorie au ca obiect drepturile supuse înregistrării, iar notarea se referă la alte drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu drepturile înregistrate cuprinse în registru (art.421 alin.(2) din Codul civil), cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sunt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării, înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul depunerii cererii conform legii (art.423 din Codul civil).

Dacă legea nu prevede altfel, drepturile supuse înregistrării se constituie, se transmit, se grevează cu drepturi reale, numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii (art.424 alin.(1) din Codul civil), în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile (art.446 alin.(1) din Codul civil).

Menționează că, înregistrarea drepturilor în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu poate fi refuzată, înregistrarea drepturilor în baza altor documente poate fi refuzată numai dacă: f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se aduce la cunoștința

solicitantului în scris. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate la art.505 și art.509 din Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată, art.33 alin.(1) lit.f) și alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, organul cadastral teritorial este obligat să verifice dacă documentele prezentate pentru înregistrare corespund exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative. Termenul de examinare a cererii nu trebuie să depășească 7 zile lucrătoare din data înregistrării ei (art.32 alin.(1) și (2) din Legea nr.1543/1998).

Consideră că, contractul de vânzare-cumpărare nr.1427 din 29 ianuarie 2020, autentificat notarial, produce efecte juridice din momentul îndeplinirii drepturilor și obligațiilor de ambele părți, adică din 29 ianuarie 2020.

De asemenea, a notat că, Legea nr.1543/1998 stabilește că drepturile supuse înregistrării se dobândesc numai după înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile. Legislatorul a prevăzut expres: înregistrarea în registrul bunurilor imobile produce efecte de la data depunerii cererii la organul cadastral teritorial ținând-se cont de data, ora și minutul depunerii.

Cu atât mai mult că, s-a adresat organului cadastral chiar în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, 29 ianuarie 2020, anexând la cerere toate actele necesare și temei de refuz la acel moment nu existau.

Respectând prevederile legale și fiind cumpărător de bună credință, urma să fie înregistrat dreptul său de proprietate asupra bunului imobil în litigiu în Registrul bunurilor imobile, ținând cont de data, ora și minutul înaintării și înregistrării cererii, prezentării pachetului de documente. Cu atât mai mult că, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și adresării la organul cadastral, asupra bunului în litigiu nu existau careva interdicții/sechestre.

În opinia reclamantului, refuzul organului cadastral de-a-i înregistra dreptul de proprietate asupra apartamentului cu nr. cadastral XXXXX în Registrul bunurilor imobile, constituie un abuz ilegal din partea registratorului Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, Popovici Ana, care la 12 februarie 2020 a adoptat decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Apreciază ca fiind neîntemeiat argumentul registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, Popovici Ana, precum că în perioada înregistrării dreptului său de proprietate a parvenit încheierea executorului judecătoresc Romaliischi Maxim nr. 75-3900/20 din 03 februarie 2020 privind aplicarea sechestrului asupra bunului imobil - apartamentului nr. XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., număr cadastral XXXXX, situat în XXXXX, cu scopul asigurării acțiunii în care figurează Dmitri Romanov în calitate de pârât, or, acesta a fost coproprietarul bunului imobil în litigiu până la 29 ianuarie 2020, când s-a schimbat noul proprietar.

Reieșind din principiul egalității în fața legii a tuturor persoanelor fizice, inclusiv și a executorilor judecătoreștii, documentele parvenite în adresa Serviciului cadastral teritorial Chișinău trebuiau în mod prioritar să fie examinate conform datei/zilei primirii lor, adică

cele depuse la 29 ianuarie 2020 și ulterior, documentele parvenite cu 5 zile mai târziu, după 03 februarie 2020 și, nicidecum, nu invers.

Mai mult, a încălcat și termenul de examinare a cererii înaintate de către el la 29 ianuarie 2020, având în vedere că decizia de refuz a fost adoptată abia la 12 februarie 2020, peste 7 zile, după expirarea termenului de examinare la 05 februarie 2020, încălcând în mod evident cerințele art.32 alin.(1) și (2) din Legea nr.1543/1998.

A subliniat că, forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare constituie o garanție a apărării drepturilor cetățenilor.

Înregistrarea bunurilor imobile are următoarele funcții, funcție tehnică, ce constă în determinarea, prin măsurări, a poziției, suprafeței și configurației imobilului, în clasificarea acestora după criteriul destinației, categoriei de folosință și al proprietarilor, funcție economică ce constă în ținerea evidenței imobilelor potrivit destinației, categoriilor de folosință și elementelor necesare determinării valorii economice, funcție juridică ce constă în operațiuni de identificare a bunului imobil, a proprietarilor, și în realizarea publicității imobiliare.

A reținut că, funcția juridică, exprimată prin înscrierea și evidență drepturilor, precum și prin publicitatea imobiliară, este constitutivă de drepturi imobiliare.

Registratorul verifică respectarea formei cerute de lege pentru actele juridice obiecte ale cărora sunt bunurile imobile: cum ar fi: încheierea actului juridic în forma cerută de lege, aplicarea ștampilei, semnăturilor, iar cerințele ce țin de validitatea actului juridic, discernământ, excluderea viciilor de consimțământ, sunt de competența notarului.

Înregistrarea de stat este un act ce produce efecte juridice care constau în faptul că din momentul înscrierii dreptul este opozabil terților.

Constituirea dreptului este legată de două momente caracteristice ambelor sisteme de publicitate: personal și real, dreptul se constituie din momentul semnării de către părți a actului juridic constitutiv sau translativ de drepturi, efectele având însemnătate numai pentru părțile actului juridic - în acest temei părțile execută obligațiile contractuale, totodată dreptul se constituie din momentul înscrierii în Registrul bunurilor imobile și produce efecte atât pentru părți cât și pentru terți, înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor este un act de recunoaștere din partea statului a constituirii, transmiterii, stingerii drepturilor reale imobiliare prin ce se evidențiază caracterul public al înregistrării de stat. Înscrierea dreptului în Registrul bunurilor imobile este unica probă a existenței drepturilor reale.

Cele menționate supra, demonstrează caracterul abuziv și ilegal al deciziei din 12 februarie 2020 a registratorului SCT Chișinău, Popovici Ana, prin care s-a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, cât și a deciziei din 25 februarie 2020 a registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, Aliona Gușan, prin care s-a respins cererea prealabilă

În contextul enunțat, Andrei Țurcan a solicitat admiterea acțiunii, anularea deciziei din 12 februarie 2020 a registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău, Ana Popovici, prin care s-a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.XXXXX, nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, a deciziei nr.XXXXX din 25 februarie 2020 a registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, Departamentul

cadastru, Aliona Gușanu, prin care a fost respinsă cererea prealabilă și completată decizia din 12 februarie 2020, obligarea Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru să înregistreze dreptul său de proprietate în Registrul bunurilor imobile asupra apartamentului nr.XXXXX, nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, din data de 29 ianuarie 2020, ora 15:51.09, data depunerii cererii de înregistrare a bunului imobil, precum și încasarea di contul pârâtei în beneficiul său a sumei de 6000 de lei cheltuieli de asistență juridică.

Prin hotărârea din 22 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea depusă de Andrei Țurcan.

La 23 iulie 2020, Andrei Țurcan, reprezentat de avocatul Constantin Lazari, a depus apel împotriva hotărârii primei instanțe, iar la 23 septembrie 2020, cu respectarea termenului stabilit la art.232 alin.(2) din Codul administrativ (având în vedere faptul că la 24 august 2020 Andrei Țurcan a recepționat hotărârea integrală a primei instanțe), a prezentat motivarea apelului, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii din 22 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, cu emiterea unei decizii noi de admitere integrală a acțiunii în sensul formulat.

Prin încheierea protocolară din 21 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău au fost atrași în proces în calitate de terți Dmitri Romanov și Denis Burac.

Prin decizia din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul depus de Andrei Țurcan. A fost casată integral hotărârea din 22 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, și s-a emis o decizie nouă de admitere a acțiunii depuse de Andrei Țurcan integral. S-a anulat decizia din 12 februarie 2020 a registratorului Ana Popovici din cadrul Serviciului cadastral teritorial Chișinău a Agenției Servicii Publice „Cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor”. A fost anulată decizia nr.11/Ț/94/2020/8/2020 din 25 februarie 2020 a registratorului Aliona Gușanu din cadrul Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru „referitor la completarea deciziei de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr.XXXXX, cu nr.cadastral XXXXX, situat pe XXXXX, emisă de registratorul Ana Popovici”. A fost obligat Serviciul cadastral teritorial Chișinău să înregistreze după Andrei Țurcan dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr.cadastral XXXXX din str. XXXXX, din data de 29 ianuarie 2020, ora 15.51:09, data depunerii cererii privind înregistrarea bunului imobil. S-a încasat din contul Agenției Servicii Publice în beneficiul lui Andrei Țurcan suma de 6000 de lei cheltuieli de asistență juridică.

La 10 martie 2022, prin intermediul poștei electronice, Agenția Servicii Publice a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, iar la 12 mai 2022 a prezentat motivarea recursului, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, cu emiterea unei decizii noi de respingere a acțiunii depuse de Andrei Țurcan.

În susținerea recursului Agenția Servicii Publice a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, nu a elucidat pe deplin circumstanțele importante ale cauzei, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material, în special a dispozițiilor art.449 din Codul civil potrivit cărora, înregistrarea în registrul bunurilor imobile produce

efecte de la data depunerii cererii la organul cadastral teritorial, ținându-se cont de data, ora și minutul depunerii.

Or, în cazul în care actele depuse odată cu cererea la organul cadastral sunt legale și nu există alte impedimente care ar împiedica înregistrarea, registratorul organului cadastral va introduce în registrul bunurilor imobile data depunerii cererii ca data înregistrării dreptului. În caz contrar, cererea va fi respinsă, anume din acest motiv registratorul are termen pentru studierea materialelor anexate la cerere și situației de fapt din registrul bunurilor imobile, ceea ce este imposibil de efectuat în timpul primirii cererii de registrator la ghișeu.

Recurenta a indicat că instanța de apel a lăsat fără apreciere faptul că, interdicția aplicată de executorul judecătoresc Romaliischi Maxim a fost notată în registrul bunurilor imobile la data de 03 februarie 2020, adică la data când registratorul a examinat cererea primită de la Andrei Țurcan privind înregistrarea dreptului, prin verificarea și pregătirea documentelor pentru înregistrare, etapă la care registratorul are obligația de a verifica datele înscrise în registrul bunurilor imobile referitor la obiect, subiect, grevări, interdicții sechestre (pct.36 alin.5 din Instrucțiunea nr.112/2005 din 22 iunie 2005). Respectiv, registratorul este obligat să refuze în înregistrarea dreptului dacă este notată aplicarea sechestrului, interdicția, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, în conformitate cu art.33 alin.(1) lit.(f) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

De asemenea, sechestrul a fost aplicat de executorul judecătoresc on-line, la etapa de executare a cererii (7 zile) depuse de Țurcan Andrei, drept garantat de art.22 alin.(1), lit.n) din Codul de executare și faptul că, potrivit art.66 alin.(2) din aceeași cod, încheierea executorului judecătoresc este executorie din momentul emiterii. Iar, prin prisma art.8, este stabilit caracterul obligatoriu al cerințelor executorului judecătoresc pentru toate autoritățile publice, persoanele juridice, persoanele cu funcție de răspundere și persoanele fizice. Persoanele care nu execută cerințele executorului judecătoresc sau care împiedică executarea lor, poartă răspunderea prevăzută de lege.

Totodată, dacă registratorul la etapa de verificare a documentelor și înscrierilor din registrul bunurilor imobile, în termenul de 10 zile stabilit pentru examinarea cereri de înregistrare, stabilește existența temeiului de refuz, reglementat de art.33 din legea cadastru, acesta nu efectuează înscrierea despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile dar emite decizia de refuz, iar cererea se restituie.

Respectiv, doar după efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii și survin consecințele juridice ale înregistrării.

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.

Conform 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 08 februarie 2022, în ședință publică.

Actele cauzei nu atestă date când dispozitivul deciziei instanței de apel a fost notificat recurentei.

Totodată, din materialele dosarului rezultă că decizia integrală a instanței de apel a fost notificată Agenției Servicii Publice la 22 aprilie 2022, fapt ce se confirmă prin avizul poștal de recepție anexat la actele cauzei (f.d.193).

În condițiile enunțate, recursul inițial din 10 martie 2022 și cel motivat din 12 mai 2022, au fost depuse în conformitate cu prevederile art.245 din Codul administrativ.

La 16 mai 2022, întru respectarea dreptului părților la un proces echitabil, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului Andrei Țurcan și terților Dmitri Romanov și Denis Burac copia recursului (inițial și motivat) depus de Agenția Servicii Publice, cu înștiințarea despre necesitatea prezentării referințelor (f.d.204, 212-216).

La 30 mai 2022, Andrei Țurcan a depus referință, solicitând să fie declarat inadmisibil recursul depus de Agenția Servicii Publice sau după caz respingerea acestuia, cu menținerea deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, pe care o consideră legală și întemeiat.

Alte referințe nu au fost depuse.

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

La caz, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție nu a considerat oportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurentului, au fost expuse cu suficientă claritate.

Studiind materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins și menținută decizia instanței de apel, din următoarele motive.

Conform art.248 alin.(1) lit.a) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizie prin care respinge recursul.

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

Aplicabile litigiului sunt prevederile art.244 alin.(2) coroborat cu art.231 alin.(2) din Codul administrativ, care stipulează că pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap.III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap.II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

La acest capitol, Colegiul reține și prevederile art.22 și art.219 alin.(1) din Codul administrativ, conform cărora instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt

din oficiu în baza tuturor probelor legal administrate, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Din actele cauzei rezultă că, la 29 ianuarie 2020, între XXXXX, XXXXX, XXXXX, Romanov Dmitri, XXXXX, în calitate de vânzători, și Țurcan Andrei, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. XXXXX, autentificat de notarul XXXXX, obiectul căruia la constituit bunul imobil - apartamentul nr. XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., numărul cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX (f.d. 10-11).

La aceiași dată, prin cererea nr. 0100/20/14848 din 29 ianuarie 2020, Țurcan Andrei a solicitat Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, înregistrarea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil - apartamentul nr. XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., cu numărul cadastral XXXXX, situat în XXXXX (f.d. 12).

Totodată, la 03 februarie 2020, executorul judecătoresc Romaliischi Maxim a emis încheierea nr. 175-3900/20 prin care, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 2-1674/2020 din 31 ianuarie 2020 emis de Judecătoria Chișinău privind asigurarea acțiunii civile (la acțiunea lui Burac Denis împotriva lui Romanov Dmitrii privind încasarea datoriei), a dispus aplicarea interdicției de înstrăinare a bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX. Încheierea respectivă a fost expediată pentru executare Agenției Servicii Publice pentru executare (f.d. 15).

Prin decizia din 12 februarie 2020 Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău, în temeiul art. 33 alin. (1) lit. f) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, a refuzat lui Țurcan Andrei înregistrarea apartamentului nr. XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., cu numărul cadastral XXXXX, situat în XXXXX și drepturilor asupra lui în Registrul bunurilor imobile, din motiv că asupra bunului imobil respectiv a fost notată aplicarea interdicției de înstrăinare în baza încheierii executorului judecătoresc Romaliischi Maxim nr. 175-3900/20 din 03 februarie 2020, ceea ce face imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate (f.d. 17).

Manifestând dezacordul cu decizia menționată, la 17 februarie 2020, Țurcan Andrei s-a adresat Agenției Servicii Publice cu cerere prealabilă nr. T-124/20, solicitând anularea deciziei de refuz din 12 februarie 2020 de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios (f.d. 19).

Totodată, prin decizia nr. 11/Ț/94/2020/8/2020 din 25 februarie 2020, Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru, a respins cererea prealabilă depusă de Țurcan Andrei, concomitent, prin aceasta a fost completată decizia de refuz din 12 februarie 2020 a registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău, prin indicarea că în conformitate cu art. 33 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile și art. 209 alin. (1) din Codul administrativ, decizia registratorului Agenției Servicii Publice poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (f.d. 16).

La 05 martie 2020, Țurcan Andrei a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune împotriva Agenției Servicii Publice, solicitând anularea deciziei din 12 februarie 2020 cu privire la refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX; deciziei nr. 11/Ț/94/2020/8/2020 din 25 februarie 2020 referitor la completarea deciziei de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate, cu obligarea organului cadastral să-i înregistreze

dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.XXXXXX nr.cadastral XXXXX, situat XXXXX din data de 29 ianuarie 2020, ora 15:51:09, precum și încasarea cheltuielilor de asistență juridică.

Potrivit art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

În conformitate cu art.206 alin.(1) lit.b) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare).

Fiind investită cu judecarea cauzei în prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani prin hotărârea din 22 iulie 2020 a respins acțiunea depusă de Andrei Țurcan ca neîntemeiată.

Prima instanță a motivat soluția de respingere a acțiunii prin faptul că, de la momentul depunerii cererii reclamantului Țurcan Andrei cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.XXXXXX, nr.cadastral XXXXX, din XXXXX, până la expirarea termenului de examinare a cererii, în adresa Agenției Servicii Publice a fost înregistrată încheierea executorului judecătoresc Romaliischi Maxim din 03 februarie 2020 cu nr.175-3900/20 în temeiul documentului executoriu nr.2-1674/2020 din 31 ianuarie 2020 emis de Judecătoria Chișinău privind asigurarea acțiunii civile în privința lui Dmitri Romanov în beneficiul lui Denis Burac, ce atestă faptul aplicării interdicției de înstrăinarea a bunului imobil indicat supra.

Din considerentele menționate, prima instanță a conchis că, decizia Agenția Servicii Publice din 12 februarie 2020 cu privire la refuzul înregistrării dreptului de proprietate a lui Andrei Țurcan asupra imobilului în litigiu, este legală și întemeiată, având la bază încheierea executorului judecătoresc Romaliischi Maxim, care conform art.66 alin.(2) din Codul de executare – este executorie din momentul emiterii.

Mai mult, la momentul emiterii deciziei de refuz din 12 februarie 2020 și a deciziei nr.11/Ț/94/2020/8/2020 din 25 februarie 2020 referitor la completarea deciziei de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate, încheierea executorului judecătoresc nominalizată nu a fost anulată.

Prima instanță a concluzionat că, Agenția Servicii Publice și-a exercitat dreptul discreționar în conformitate cu prevederile art.225 alin.(1) și (2) din Codul administrativ în limitele legale prevăzute de Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 și conform scopului acordat prin lege, iar deciziile acesteia din 12 februarie 2020 cu privire la refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.XXXXXX din XXXXX, precum și nr.11/Ț/94/2020/8/2020 din 25 februarie 2020 referitor la completarea deciziei de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate, ca fiind legale și întemeiate.

Judecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 08 februarie 2022 a admis apelul depus de Andrei Țurcan, a casat integral hotărârea din 22 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, și a emis o decizie nouă de admitere a acțiunii depuse de Andrei Țurcan integral. A fost anulată decizia din 12 februarie 2020 a registratorului Ana Popovici din cadrul Serviciului cadastral teritorial Chișinău a Agenției Servicii Publice „Cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor”. A fost anulată decizia nr.11/Ț/94/2020/8/2020 din 25 februarie 2020 a registratorului

Aliona Gușanu din cadrul Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru „referitor la completarea deciziei de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr.XXXXX, cu nr.cadastral XXXXX, situat pe XXXXX, emisă de registratorul Ana Popovici”. A fost obligat Serviciul cadastral teritorial Chișinău să înregistreze după Andrei Țurcan dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr.cadastral XXXXX din XXXXX, din data de 29 ianuarie 2020, ora 15.51:09, data depunerii cererii privind înregistrarea bunului imobil. S-a încasat din contul Agenției Servicii Publice în beneficiul lui Andrei Țurcan suma de 6000 de lei cheltuieli de asistență juridică.

Instanța de apel a motivat decizia de admitere a acțiunii prin faptul că anterior emiterii documentului executoriu din 31 ianuarie 2020, (cât și actului judecătoresc întru executarea căruia a fost emisă încheierea executorului judecătoresc din 03 februarie 2020), la 29 ianuarie 2020, între XXXXX, XXXXX, XXXXX, Dmitri Romanov și XXXXX, în calitate de vânzători, și Andrei Țurcan, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, obiectul căruia a constituit bunul imobil - apartamentul nr.XXXXX cu suprafața de XXXXX m.p., numărul cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX, care a fost autentificat notarial de către notatul notarul XXXXX (f.d. 10-11).

La data încheierii contractului de vânzare cumpărare – 29 ianuarie 2020, asupra bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX, nu era notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, alta decât ipoteca în favoarea BC „Moldova-Agroindbank” SA, conform contractului de ipotecă nr.XXXXX din 08 februarie 2016 autentificat de notarul public XXXXX, înregistrat cu XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX la data de 02 februarie 2016, în redacția acordului adiționala nr.XXXXX din 09 ianuarie 2017, autentificat de notarul public XXXXX.

Instanța de apel a remarcat că, BC „Moldova-Agroindbank” SA și-a exprimat acordul privind modificarea proprietarului apartamentului nr.XXXXX, conform scrisorii băncii nr.XXXXX din 29 ianuarie 2020, cu condiția subzistării ipotecii asupra bunului ipotecat sus-menționat în favoarea BC „Moldova-Agroindbank” SA până la onorarea integrală a obligațiunilor față de bancă de către XXXXX în baza contractelor de credit nr.XXXXX din 08 februarie 2016 și nr.XXXXX din 26 octombrie 2016.

Din cele menționate, instanța de apel a considerat neîntemeiată decizia Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău privind refuzul înregistrării bunului imobil și a drepturilor asupra lor după Țurcan Andrei, pe motivul că asupra bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX este notată aplicarea interdicției de înstrăinare în temeiul încheierii executorului judecătoresc Romaliischi Maxim nr.175-3900/20 din 03 februarie 2020, ceea ce face imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate al reclamantului, în drept fiind invocate prevederile art.33 alin.(1) lit.f) și alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998 (f.d. 17). Or, din suportul probator administrat la caz nu se atestă o asemenea situație.

Instanța de apel a subliniat că, dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea în registrul bunurilor imobile produce efecte de la data depunerii cererii la organul cadastral teritorial, ținându-se cont de data, ora și minutul depunerii (art.449 din Codul civil).

De asemenea, art.37 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 (în vigoare la data inițierii procedurii administrative), prevede că, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, în speță, data primirii cererii de la Andrei Țurcan este 29 ianuarie 2020, când față de bunul imobil în litigiu nu exista nicio interdicție de înstrăinare.

Instanța de apel a considerat neîntemeiată și decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii nr.11/Ț/94/2020/8/2020 „Referitor la completarea deciziei de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil - ap. XXXXX, cu numărul cadastral XXXXX, situat în XXXXX, emisă de registratorul SCT Chișinău, Popovici Ana”, adoptată de registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, Gușan Aliona, la 25 februarie 2020.

Efectuând controlul judiciar, completul specializat pentru examinarea cauzelor de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel, în limitele obiectului acțiunii, a cercetat în tot starea de fapt și de drept a speței, dând o calificare corectă raportului juridic litigios, iar actele administrative individuale contestate au fost emise contrar legii, iar reclamantul Țurcan Andrei justificat revendică încălcarea dreptului său prin activitatea administrativă a organului cadastral manifestată prin refuzul să înregistreze bunul imobil - ap. XXXXX, cu numărul cadastral XXXXX, situat în XXXXX, și drepturile asupra acestuia în Registrul bunurilor imobile, pe care l-a dobândit în mod legal, din următoarele aspecte.

Conform art.4 alin.(1)-(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998 (în redacția legii în vigoare la data apariției litigiului), subiecți ai înregistrării sunt proprietarii de bunuri imobile și alți titulari de drepturi patrimoniale: cetățeni ai Republicii Moldova, cetățeni străini, apatrizi, persoane juridice din țară și din străinătate, organizații internaționale, Republica Moldova, unitățile ei administrativ-teritoriale, state străine. Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra lor. La bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportează: a) terenurile; b) clădirile și construcțiile legate solid de pământ; c) apartamentele și alte încăperi izolate.

Potrivit art.5 alin.(1) și (2) din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998 (în redacția legii în vigoare la data apariției litigiului), sunt supuse înregistrării obligatorii bunurile imobile și drepturile asupra lor indicate la art.4 alin.(2) și (3). Înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Din dispozițiile art.12 alin.(8) din Legea menționată (în redacția legii în vigoare la data apariției litigiului), registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuții: a) solicită documentele necesare includerii în cadastru a datelor despre bunul imobil și drepturile asupra lui; b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective; c) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile; d) în cazul depistării unor înscrieri greșite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărâre judecătorească irevocabilă, solicită Agenției Servicii

Publice înaintarea cererii în instanța de judecată pentru radierea sau corectarea acestora; e) corectează, în modul stabilit la art.38, greșelile din registrul bunurilor imobile; f) exercită alte atribuții conform legislației în vigoare.

Potrivit art.22 alin.(1)-(3) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în redacția legii în vigoare la data apariției litigiului), registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă. Registrul bunurilor imobile conține înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate și alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacțiile cu bunuri imobile și alte temeuri ale nașterii, modificării, grevării și stingerii drepturilor. Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare și cele stinse.

Conform art.26 alin.(1) și (2) din aceeași Lege, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului.

Potrivit art.415 alin.(1) și alin. (3) din Codul civil, publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum și a oricărui raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora și, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice. Publicitatea nu validează dreptul, actul sau faptul supus ori admis la publicitate. Cu toate acestea, în cazurile și condițiile expres prevăzute de lege, ea poate produce efecte achizitive în favoarea dobânditorilor.

Conform art.420 din Codul civil, dispozițiile prezentului capitol se aplică fiecărui registru de publicitate (registru) care întrunește următoarele condiții: a) în acel registru, conform legii, se supun înregistrării anumite drepturi reale asupra anumitor categorii de bunuri și/sau anumite alte drepturi patrimoniale (drepturi supuse înregistrării/drepturi înregistrate); b) legea stabilește că drepturile supuse înregistrării se pot dobândi numai prin înregistrarea lor în folosul dobânditorului în acel registru, cu excepțiile prevăzute de lege.

Din prevederile art.423 din Codul civil, rezultă că, cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sunt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării, înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul depunerii cererii conform legii.

Potrivit art.424 alin.(1) din Codul civil, dacă legea nu prevede altfel, drepturile supuse înregistrării se constituie, se transmit, se grevează cu drepturi reale, numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

Articolul 446 alin.(1) din Codul civil, statuează că, în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile.

Din dispozițiile art.449 din Codul civil, rezultă că, dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea în registrul bunurilor imobile produce efecte de la data depunerii cererii la organul cadastral teritorial, ținându-se cont de data, ora și minutul depunerii.

Reieșind din prevederile art.28 alin.(1) lit.b) și alin.(3) din Legea nr.1543/1998 (în redacția legii în vigoare la data apariției litigiului), înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul contractelor asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor. Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

Conform art.31 alin.(1)-(3) din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998 (în redacția legii în vigoare la data apariției litigiului), 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 sunt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile; f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane; f¹) 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. În cazul când cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului. 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.

Potrivit art.32 alin.(1) și (2) din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998 (în redacția legii în vigoare la data apariției litigiului), organul cadastral teritorial este obligat să verifice dacă documentele prezentate pentru înregistrare corespund exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative. Termenul de examinare a cererii nu trebuie să depășească 7 zile lucrătoare din data înregistrării ei.

Conform art.33 alin.(1) și (3) din Legea nr.1543/1998, înregistrarea drepturilor în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu poate fi refuzată. Înregistrarea drepturilor în baza altor documente poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele stabilite la art.32 alin.(4); b) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației; b¹) lipsesc

documentele pentru înregistrare; c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate; d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă; e) 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; f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare. Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. În cazul dosarului cadastral electronic, decizia se emite într-un exemplar pe suport de hârtie, care se eliberează solicitantului, și unul sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral electronic. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate la art.505 și 509 din Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Iar, dispozițiile art.37 alin.(1) și (2) din Legea nr.1543/1998, stipulează că, consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri. Înregistrarea grevărilor asupra grevării dreptului de proprietate nu influențează drepturile proprietarului bunului imobil, dacă contractul nu prevede altfel.

Totodată, în conformitate cu art.178 alin.(1) din Codul de procedură civilă, încheierea de asigurare a acțiunii se execută imediat, în ordinea stabilită pentru executarea actelor judecătorești.

Raportând cadrul legal la cazul speței, se constată că, la 29 ianuarie 2020, între vânzătorii Romanova Natalia, Romanov Serghei, Romanov Serghei, Romanov Dmitri și Gramațcaia Liudmila, pe de o parte, și cumpărătorul, Țurcan Andrei, pe de altă parte a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil – apartamentul nr.XXXXX, nr. cadastral XXXXX, cu suprafața locativă de XXXXX m.p., amplasat în XXXXX, autentificat notarial sub nr.XXXXX de către notarul XXXXX (f.d.10-11).

Se reține că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, foștii proprietari ai bunului imobil în litigiu: XXXXX, XXXXX, XXXXX, Romanov Dmitri și XXXXX, dețineau a câte 1/5 cotă-parte fiecare din imobil respectiv (f.d.45-46).

Ține de menționat că, potrivit pct.3 din contractul de vânzare-cumpărare, vânzătorii au declarat că bunul imobil în litigiu este grevat cu ipotecă în favoarea BC „Moldova-Agroindbank” SA conform contractului de ipotecă nr.XXXXX din 08 februarie 2016, de notarul public Pulbere Vera, înregistrat cu nr.XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX din 02 februarie 2016, în redacția acordului adițional nr.XXXXX din 09 ianuarie 2017 de notarul public Pulbere Vera, iar banca și-a exprimat acordul privind modificarea proprietarului apartamentului nr.XXXXX, conform scrisorii băncii nr.XXXXX din 29 ianuarie 2020, cu condiția subzistării ipotecii asupra bunului ipotecat sus-menționat în favoarea BC „Moldova-Agroindbank” SA până la onorarea integrală a obligațiilor față de bancă de către XXXXX în baza contractelor de credit nr.XXXXX din 08 februarie

2016 și nr.XXXXX din 26 octombrie 2016. Totodată, conform pct.4 din contract, cu excepția grevării menționate la pct.3, vânzătorii au garantat că până la încheierea prezentului contract apartamentul litigios nu a fost vândut, ipotecat, nu formează obiectul unui litigiu, persoane terțe care ar avea dreptul de a pretinde la apartamentul înstrăinat, datorii, taxe, impozite neachitate pe plăți obligatorii nu sunt și duc responsabilitate deplină pentru veridicitatea informației.

Cele menționate supra denotă faptul că, la data încheierii contractului de vânzare cumpărare – 29 ianuarie 2020, asupra bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX, nu era notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, alta decât ipoteca în favoarea băncii „Moldova-Agroindbank” SA conform contractului de ipotecă nr.XXXXX din 08 februarie 2016 autentificat notarial de notarul public Pulbere Vera, înregistrat cu nr.XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX și nr.XXXXX la 02 februarie 2016, în redacția acordului adițional nr.XXXXX din 09 ianuarie 2017, autentificat de notarul public Vera Pulbere.

Mai mult ca atât, BC „Moldova- Agroindbank” SA și-a exprimat acordul privind modificarea proprietarului bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, conform scrisorii băncii nr.XXXXX din 29 ianuarie 2020, cu condiția subzistării ipotecii asupra bunului ipotecat în favoarea băncii până la onorarea integrală a obligațiunilor față de bancă de către Romanova Natalia în baza contractelor de credit nr.XXXXX din 08.02.2016 și nr.XXXXX din 26 octombrie 2016.

Se reține că, la aceeași dată – 29 ianuarie 2020, când a fost înstrăinat bunul imobil, Țurcan Andrei s-a adresa Serviciului cadastral teritorial Chișinău cu cerere scrisă, înregistrată la 29 ianuarie 2020, ora, 15:51:09, cu nr.XXXXX, prin care a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentul nr.XXXXX, nr. cadastral XXXXX, cu suprafața locativă de XXXXX m.p., amplasat în XXXXX (f.d.12).

Cu toate acestea, prin decizia din 12 februarie 2020 registratorul din cadrul Serviciului cadastral teritorial Chișinău al Agenției Servicii Publice, contrar prevederilor legale, depășind termenul de 7 zile lucrătoare prevăzut la art.32 alin.(2) din Legea nr.1543/1998 și art.449 din Codul civil, (care a expirat la 07 februarie 2021 inclusiv), a refuzat înregistrarea bunului imobil și drepturile asupra lui după Țurcan Andrei, din motiv că asupra acestuia este notată aplicarea interdicției de înstrăinare în baza încheierii executorului judecătoresc Romaliischi Maxim nr.175-3900/20 din 03 februarie 2020 (f.d.17). Totodată, în textul cererii din 29 ianuarie 2020, registratorul a indicat data eliberării certificatului privind înscrierile în Registrul bunurilor imobile – 07 februarie 2020.

La acest subiect, instanța de recurs remarcă că, potrivit suportului probator anexat la actele cauzei rezultă că, la 30 ianuarie 2020 Burac Denis s-a adresat în judecată împotriva lui Romanov Dmitri (unul dintre foștii coproprietarii al bunului imobil în litigiu), solicitând încasarea din contul ultimului a sumei de XXXXX dolari SUA cu titlu de datorie, XXXXX dolari SUA cu titlu de penalitate, XXXXX de dolari SUA cu titlu de dobândă de întârziere, echivalentul sumei de XXXXX lei MD în baza contractului din 29 decembrie 2017, precum și sumei de XXXXX de lei cu titlu de datorie, XXXXX de lei cu titlu de dobândă de întârziere în baza contractului din 11 ianuarie 2018 și compensarea

cheltuielilor de judecată în sumă de XXXXX de lei. Concomitent, în acțiunea depusă Burac Denis a solicitat instanței de judecată, în scopul asigurării acțiunii, aplicarea sechestrului pe bunurile mobile/imobile, inclusiv pe mijloacele bănești aflate din conturile bancare ale lui ce aparțin cu drept de proprietate lui Romanov Dmitri, în limita valorii acțiunii în sumă totală de XXXXX de lei.

Prin încheierea din *31 ianuarie 2020* a Judecătoriei Chișinău sediul Centru a fost admisă parțial cererea depusă de Burac Denis privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii și aplicat sechestrul pe bunurile mobile/imobile și pe mijloacele bănești aflate pe conturile lui Romanov Dmitri în limita sumei de XXXXX de lei, În rest, cererea a fost respinsă (f.d.152).

La *03 februarie 2020*, executorul judecătoresc Romaliischi Maxim a intentat procedura de executare nr.175-3900/20 în temeiul documentului executoriu nr.2-1674/2020 din 31 ianuarie 2020 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru privind asigurarea acțiunii civile de la Romanov Dmitri în beneficiul lui Burac Denis.

Prin încheierea nr.175-3900/20 din 03 februarie 2020 executorul judecătoresc Romaliischi Maxim, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr.2-1674/2020 din 31 ianuarie 2020 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru privind asigurarea acțiunii civile, prin care a dispus aplicarea interdicției de înstrăinare pe întreg bun imobil nr. cadastral XXXXX, deși fostul coproprietar al apartamentului în litigiu, Romanov Dmitri, deținea doar 1/5 cotă-parte din acest imobil. Încheierea respectivă, întru executarea acesteia, a fost expediată Agenției Servicii Publice (f.d.153).

Reieșind din cele constatate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră ca fiind întemeiată concluzia instanței de apel referitor la netemeinicia deciziei din 12 februarie 2020 a registratorului din cadrul Serviciului cadastral teritorial Chișinău al Agenției Servicii Publice, prin care s-a refuzat înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lor după Țurcan Andrei, pe motivul că asupra bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX este notată aplicarea interdicției de înstrăinare în temeiul încheierii executorului judecătoresc Romaliischi Maxim, ceea ce face imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate a lui Țurcan Andrei. Or, potrivit art.449 din Codul civil și art.37 din Legea cadastrului bunurilor imobile 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la data inițierii procedurii administrative), înregistrarea în Registrul bunurilor imobile producea efecte juridice de la data depunerii cererii la organul cadastral teritorial, ținându-se cont de data, ora și minutul depunerii.

La caz, data autentică a primirii cererii de la Țurcan Andrei este 29 ianuarie 2020, ora 15:51:09 (f.d.12).

La situația din 29 ianuarie 2020 în Registrul bunurilor imobile nu existau mențiuni de interdicție de înstrăinare a bunului imobil în litigiu. Iar, încheierea executorului judecătoresc nr.175-3900/20 este datată cu ziua de 03 februarie 2020, emisă ulterior adresării lui Țurcan Andrei cu cerere către organul cadastral privind înregistrarea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil în litigiu.

În lumina celor expuse, instanța de apel just a constatat ca fiind ilegală și decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii nr.11/Ț/94/2020/8/2020 din 25 februarie 2020

„Referitor la completarea deciziei de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX, situat în XXXXX, emisă de registratorul SCT Chișinău, Popovici Ana”, prin care a fost respinsă cererea prealabilă depusă de Țurcan Andrei și completată decizia din 12 februarie 2020.

Conform art.46 alin.(1)-(3) din Constituție, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire. Avera dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

Potrivit art.465 alin.(1) din Codul civil, dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

Reieșind din prevederile art.509 alin.(2) din Codul civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.

Dispozițiile art.510 alin.(1) și (2) din Codul civil, statuează că, dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Dat fiind cele stabilite, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră justă soluția instanței de apel de admitere integrală a acțiunii depuse de Țurcan Andrei, or, la data adresării cu cerere (29 ianuarie 2020) privind înregistrarea bunului imobil în litigiu și a drepturilor asupra acestuia, reclamantul/intimat era cumpărător de bună-credință, iar asupra apartamentului nr.117, nr.cadastral XXXXX, situat pe XXXXX, nu existau interdicții în Registrul bunurilor imobile de înstrăinare al acestuia.

Astfel, Colegiul lărgit consideră că instanța de apel just a obligat Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău să înregistreze după Țurcan Andrei dreptul de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr.XXXXX, nr.cadastral XXXXX, situat pe XXXXX, din data de 29 ianuarie 2020, ora 15:51:09, data înregistrării cererii privind înregistrarea bunului imobil menționat (f.d.12).

Or, art.137 alin.(1) din Codul administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Colegiul lărgit consideră irelevante argumente invocate de Agenția Servicii Publice în cererea de recurs, or, acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, întrucât circumstanțele și probele anexate la actele cauzei, coroborate cu cadrul legal aplicabil speței, denotă contrariul.

Pe cale de consecință, completul specializat pentru examinarea cauzelor de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel a emis decizia recurată cu respectarea dreptului părților la un proces echitabil, în sensul garantat de art.6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, atât ca ansamblul garanțiilor procedurale enunțate în această dispoziție convențională, cât și dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei, ceea ce presupune inclusiv motivarea hotărârilor, principiul contradictorialității și modul de administrare a probelor.

Din considerentele menționate și având în vedere că decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar criticele formulate în recursul depus sunt nejustificate, 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 respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu prevederile art.247, 248 alin.(1) lit.a) și 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 respinge recursul depus de Agenția Servicii Publice.

Se menține decizia din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Țurcan împotriva Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru, terți Denis Burac și Dmitri Romanov cu privire la anularea actului administrativ de refuz în înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obligarea înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Aliona Miron