

Dosarul nr.3ra-714/22
2-21060004-01-3ra-20072022

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

Î N C H E I E R E

19 octombrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Iurie Bejenaru
Aliona Miron

examinând admisibilitatea recursului depus de Agenția Servicii Publice,
în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de
Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav” împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la
anularea înregistrării din Registrul bunului imobil și obligarea înregistrării bunului imobil
în Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 05 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost
respins apelul depus de Agenția Servicii Publice și menținută hotărârea din 20 iulie 2021
a Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani,

c o n s t a t ă:

La 22 aprilie 2021, Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav” a depus cerere de
chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Agenției Servicii
Publice cu privire la anularea înregistrării din Registrul bunului imobil și obligarea
înregistrării bunului imobil în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 27 octombrie 2020, acționând în
calitatea contractuală de cumpărător, a procurat în temeiul contractului de vânzare-
cumpărare nr.XXXXX, de la soții XXXXX și XXXXX, care au acționat în calitate de
vânzători, bunul imobil - încăperea nr.XXXXX, cu număr cadastral XXXXX, cu
suprafața de XXXXX m.p., situată în XXXXX.

La 13 februarie 2021, s-a adresat Serviciului cadastral teritorial Chișinău a Agenției
Servicii Publice privind înregistrarea bunului imobil, încăperea nelocativă cu nr.
XXXXX, nr. cadastral XXXXX, amplasată pe XXXXX, în Registrul bunurilor imobile în
baza contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 27 octombrie 2020, în baza
cererii nr. XXXXX.

Reclamantul a subliniat că, potrivit clauzelor contractuale, în calitate de cumpărător,
este indicat anume Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”, înregistrat în registrul
cabinetelor și birourilor asociate de avocați la poziția XXXXX, sub nr.XXXXX, la data
de 23.07.2019, cod fiscal XXXXX, în persoana fondatorului Roșca Veaceslav.

Cu toate acestea, din certificatul din 26 februarie 2021 eliberat de Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral teritorial Chișinău, la capitolul II „Dreptul de proprietate asupra bunului imobil”, în calitate de proprietar figurează persoana fizică, Roșca Veaceslav.

Considera reclamantul că Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral teritorial Chișinău la efectuarea înregistrării încăperii procurate în Registrul bunurilor imobile referitor la proprietarul imobilului în mod eronat a interpretat clauzele contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 27 octombrie 2020, or, adevăratul proprietar al bunului imobil în litigiu este „Cabinetul Avocatului „Roșca Veaceslav”, dar nu persoana fizică „Roșca Veaceslav”.

La 13 februarie 2021, s-a adresat Agenției Servicii Publice, cu solicitarea înregistrării curente a dreptului de proprietate asupra bunului imobil vizat, iar la 27 februarie 2021 a recepționat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr.XXXXX din 27 octombrie 2020 și certificatul din 26 februarie 2021.

Potrivit inscripției la contractul de vânzare-cumpărare nr.XXXXX, autentificat la 27 octombrie 2020, este menționat „înregistrat” cu data de 13 februarie 2021, nr.XXXXX, număr cadastral XXXXX, registrator Buzurnîi Radu.

Pe lângă aceasta, i-a fost eliberat și certificatul din Registrul bunurilor imobile XXXXX, unde la subcapitolul II „Dreptul de proprietate asupra bunului imobil”, cu titlu de proprietar a fost indicat „Roșca Veaceslav Gheorghe, data nașterii XXXXX, codul personal XXXXX”.

Nefiind de acord cu decizia registratorului, la 09 martie 2021 s-a adresat Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău cu cerere prealabilă, solicitând anularea deciziei registratorului referitor la înregistrarea nr.XXXXX din 13 februarie 2021 efectuată pe numele lui „Roșca Veaceslav Gheorghe, data nașterii XXXXX, codul personal XXXXX” asupra bunului imobil – încăperea nr.XXXXX, situată în XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, cu obligarea înregistrării contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 27 octombrie 2020 asupra încăperii vizate, după proprietarul „Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”, cod fiscal XXXXX”.

Reclamantul consideră că, având în vedere că, actul administrativ contestat i-a fost comunicat la 27 februarie 2021, iar cererea prealabilă a fost expediată la 09 martie 2021, termenul impus prin lege a fost respectat.

La 11 martie 2021, pârâta a recepționat cererea prealabilă, fapt ce rezultă din avizul poștal de recepție (f.d.14).

În opinia reclamantului, termenul în interiorul căruia pârâta urma să-și expună poziția asupra cererii prealabile, a expirat la 26 martie - 27 martie 2021, însă potrivit cotorului cu informația de pe plicul poștal, Agenția Servicii Publice abia la 31 martie 2021 i-a expediat răspuns la cererea prealabilă, fapt care poate fi interpretat ca omiterea termenului prevăzut prin lege.

Referitor la temeinicia acțiunii, reclamantul a precizat că, în calitate de Cabinet al avocatului „Roșca Veaceslav”, la 27 octombrie 2020, prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX, autentificat de notarul Vera Pulbere, a cumpărat încăperea nelocativă nr.XXXXX, cu suprafața totală de XXXXX m.p., situată în XXXXX.

Potrivit clauzelor contractuale, în calitate de cumpărător este indicat „Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”, înregistrat în Registrul cabinetelor avocaților și birourilor asociate de avocați la poziția XXXXX sub nr.XXXXX la data de 23.07.2019”.

La fel atestă că, la 13 februarie 2021 a fost dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil, însă nu a fost trecut în Registru cadastral după Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”, dar a fost intabulat după persoana fizică „Roșca Veaceslav”, cu mențiunea la datele personale (data nașterii și codul personal).

De asemenea, în toate facturile parvenite de la prestatorii de servicii: S.A. „Termoelectrica”, S.A. „Apă-Canal” ș.a., la compartimentul „beneficiar/consumator” este indicată mențiunea „Cabinetul Avocatului Roșca Veaceslav”.

Mai mult, din factura seria XXXXX din 01 martie 2021, rezultă că pentru serviciile prestate la energia termică se calculează și taxa pe valoare adăugată (T.V.A.), care de regulă se aplică în raport cu persoana juridică.

În pofida faptului transferului bancar de către reclamant pentru bunul imobil cumpărat, cheltuielile respective nu pot fi trecute la deduceri de ordin fiscal, pe motiv că dreptul de proprietate este intabulat după persoana fizică „Roșca Veaceslav” și nu după „Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”.

În contextul enunțat, Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav” a solicitat admiterea acțiunii, anularea deciziei registratorului, prin care a fost efectuată înscrierea în Registrul bunurilor imobile nr.XXXXX din 13 februarie 2021 pe numele persoanei fizice „Roșca Veaceslav Gheorghe, data nașterii XXXXX, codul personal XXXXX”, asupra bunului imobil - încăperea nelocativă nr.XXXXX, situată în XXXXX, număr cadastral XXXXX, cu obligarea Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău să înregistreze contractul de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 27 octombrie 2020, asupra imobilului vizat, după „Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”, cod fiscal XXXXX”.

Prin hotărârea din 20 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani a fost admisă acțiunea depusă de Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”. A fost anulată înregistrarea din Registrul bunurilor imobile nr.XXXXX din 13 februarie 2021 efectuată pe numele persoanei fizice „Roșca Veaceslav”, anul nașterii XXXXX” asupra bunului imobil, încăperea nr.XXXXX din XXXXX, nr. cadastral XXXXX. A fost obligată Agenția Servicii Publice să înregistreze contractul de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 27 octombrie 2020 asupra bunului imobil, încăperea nr.XXXXX, din XXXXX, nr. cadastral XXXXX, după Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”, cod fiscal XXXXX.

La 10 august 2021, prin intermediul poștei electronice, Agenția Servicii Publice a depus apel împotriva hotărârii primei instanțe.

La 27 octombrie 2021, Agenției Servicii Publice i-a fost notificată copia hotărârii integrale a primei instanțe, fapt ce se confirmă prin avizul poștal de recepție, anexat la actele cauzei (f.d.50).

La 22 noiembrie 2021, prin intermediul poștei electronice, Agenția Servicii Publice, a prezentat motivarea apelului, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii din 20 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, cu emiterea unei decizii noi de respingere a acțiunii.

Prin decizia din 05 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul depus de Agenția Servicii Publice și menținută hotărârea din 20 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani.

Prima instanță și instanța de apel au motivat soluțiile de admitere a acțiunii, cu trimitere la dispozițiile art.28 alin.(1) lit.b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, art.29 alin.(1)-(2) și (6), art. 30, art. 32 alin. (3) din Legea nr.1260 din 19 iulie 2002 cu privire la avocatură, art.5 pct.28 și pct.36² din Codul fiscal, concluzionând că din suportul probator al cauzei rezultă că, încăperea nelocativă nr. XXXXX, situată în XXXXX, a fost înregistrată la data de 13 februarie 2021 de către Agenția Servicii Publice pe numele persoanei fizice „Roșca Veaceslav”, în pofida faptului că în contractul de vânzare-cumpărare nr.XXXXX, prezentat organului cadastral spre înregistrare, în calitate de „cumpărător” figurează anume Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”. Iar, erorile comise de autoritatea publică emitentă nu pot fi imputate reclamantului, corectarea acestora poate avea loc numai prin anularea înregistrării greșite.

Din considerentele menționate, instanțele de judecată ierarhic inferioare au constatat temeinicia pretenției reclamantului privind anularea înregistrării nr.XXXXX din 13 februarie 2021 pe numele persoanei fizice „Roșca Veaceslav” asupra bunului imobil - încăperea nr.XXXXX situată în XXXXX, nr. cadastral XXXXX, și subsecvent pretenția privind obligarea înregistrării contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 27.10.2020 privind bunul imobil - încăperea nr. XXXXX situată în XXXXX, nr. cadastral XXXXX, după Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”, cod fiscal XXXXX, întrucât pretențiile respective sunt indisolubil legate una de alta.

Nu a fost reținut argumentul Agenției Servicii Publice precum că acțiunea depusă de Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav” urma a fi declarată inadmisibilă din motivul nerespectării procedurii prealabile. Or, la actele cauzei este anexată cererea prealabilă a reclamantului din 09 martie 2021 adresată Agenției Servicii Publice și răspunsul ultimii din 26 martie 2021 (f.d. 11, 12-13), din care considerente prevederile art.207 alin.(2) lit.f) Cod administrativ, nu sunt aplicabile speței.

La 22 aprilie 2022, prin intermediul poștei electronice, Agenția Servicii Publice a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, iar la 25 iulie 2022 a prezentat motivarea recursului, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 05 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 20 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, cu emiterea unei decizii noi de respingere a acțiunii depuse de Cabinetul avocatului „Roșca Veaceslav”.

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, apreciind arbitrar probele administrate, nu au fost dovedite circumstanțele considerate de instanța de apel ca fiind stabilite, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Recurentul a indicat că, instanțele de judecată nu au ținut cont de faptul că registratorul era în imposibilitate să înregistreze dreptul de proprietate după un „cabinet” al avocatului, când legislația în vigoare enumeră expres cine poate fi proprietar de bunuri imobile prin prisma art.4 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, care

indică cine sunt subiecții ai înregistrării de bunuri imobile și potențialii titulari de drepturi patrimoniale.

Mai mult prevederile legislației civile, nu fac distincții între patrimoniul cetățeanului-fondator al cabinetului avocatului și patrimoniul avocatului.

Prin urmare, registratorul corect a înregistrat dreptul de proprietate pe numele avocatului Roșca Veaceslav, ca cetățean și fondator al cabinetului avocatului, dar nu după „cabinet”.

De asemenea, recurenta consideră că instanțele de judecată ierarhic inferioare trebuiau să declare acțiunea ca inadmisibilă, pe motivul omiterii suplinirii procedurii prevăzute de lege de contestare a unui act sau acțiuni ale registratorului. Or, nu este suficientă doar înaintarea unei cereri, denumite prelabile, dacă nu întrunește elementele necesare care ar caracteriza-o ca atare. Prin urmare, obiecțiile referitoare la modalitatea înregistrării dreptului de proprietate urmau a fi înaintate inițial față de registratorul organului cadastral teritorial, ca persoană competentă în operarea înscrierilor și modificărilor în registrul bunurilor imobile, întrucât acesta efectuase înregistrarea, tot el urma să analizeze obiecțiile înaintate, în rezultatul căreia să se expună prin decizie susceptibilă contestării fie direct în instanța de judecată, fie în fața registratorului Agenției conform art.12, art. 31, art.33 din Legea cadastrului bunurilor imobile. Mai mult că, aceeași procedură este recomandată de legiuitor și la art.162,164, 168 din Codul administrativ, în temeiul cărora petiționarul a fost ghidat să se adreseze registratorului, la ghișeul aflat în centrele multifuncționale, pentru a i se permite acestuia să se expună la caz printr-un act administrativ/decizie. De fapt, la examinarea cererii petiționarului Agenția s-a expus și asupra normelor materiale aplicabile la caz, fără însă a substitui etapele unei proceduri administrative obligatorii, procedură asupra căreia a fost atenționat petiționarul.

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 05 aprilie 2022, în ședință publică.

Actele cauzei atestă faptul că copia dispozitivului deciziei a instanței de apel a fost notificată Agenției Servicii Publice la 11 aprilie 2022 prin intermediul poștei electronice, fapt ce rezultă din scrisoarea instanței de apel anexată la actele cauzei (f.d. 92) .

Totodată, din materialele cauzei rezultă că la 08 iulie 2022 Agenției Servicii Publice prin intermediul poștei electronice i-a fost notificată copia deciziei integrale a instanței de apel, fapt ce se confirmă prin scrisoarea anexat la actele cauzei (f.d.93).

În condițiile enunțate, recursurile (inițial și cel motivat) din 22 aprilie 2022 și respectiv din 25 iulie 2022, au fost depuse în conformitate cu prevederile art.245 din Codul administrativ.

La 28 iulie 2022, întru respectarea dreptului părților la un proces echitabil, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Cabinetului avocatului „Roșca Veaceslav” copia recursului (preventiv și motivat) depus de Agenția Servicii Publice, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, notificată ultimei la 04 august 2022, fapt ce se confirmă prin scrisoarea instanței de recurs și avizul poștal de recepție anexate la actele cauzei, însă intimatul nu și-a valorificat acest drept procedural și nu a depus referință (f.d.104-105).

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 Agenția Servicii Publice.

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 de Agenția Servicii Publice, se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Iurie Bejenaru

Aliona Miron