

Dosarul nr.3ra-513/22  
2-20112831-01-3ra-06052022

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

## DECIZIE

23 noiembrie 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 Nadejda Șpiniuc, reprezentată de avocatul Ilie Gîlcă, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Eneia Grup” împotriva Agenției Servicii Publice, terți Societatea cu Răspundere Limitată „Avantgarde Group Construct”, Nadejda Șpiniuc și executorul judecătoresc Ion Butucea cu privire la anularea actelor administrative și obligarea efectuării înscrierii în Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 01 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul depus de Nadejda Șpiniuc și menținută hotărârea din 03 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani,

### c o n s t a t ă:

La 14 septembrie 2020, SRL „Eneia Grup” a depus cerere de chemare în judecată, în procedura contenciosului administrativ, împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL „Avantgarde Group Construct”, Șpiniuc Nadejda, executorul judecătoresc Butucea Ion, solicitând anularea răspunsului nr.01/E-492/20 din 12 august 2020 privind respingerea cererii prealabile; anularea deciziei registratorului Agenției Servicii Publice privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXXX din 04 iulie 2020, precum și a drepturilor ce rezultă din acesta, inclusiv, a dreptului de proprietate după Nadejda Șpiniuc asupra bunului imobil amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX, cu radierea acestora din registru; obligarea Agenției Servicii Publice să execute încheierea executorului judecătoresc Butucea Ion nr.XXXXXX din 29 iunie 2020 și să efectueze notarea în Registrul bunurilor imobile interdicția asupra imobilului amplasat în XXXXXX.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, în procedura Judecătoriei Strașeni, sediul Central se află spre examinare cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Eneia Grup” împotriva SRL „Avantgarde Group Construct” cu privire

la încasarea datoriei, penalității și cheltuielilor de judecată în sumă de 1118188 de lei, (dosarul nr.XXXXX).

Prin încheierea din 25 iunie 2020 a Judecătoriei Strașeni, sediul Central, a fost aplicat sechestrul pe bunurile mobile și imobile, precum și pe mijloacele financiare ale SRL „Avantgarde Group Construct”, în limita valorii acțiunii, în sumă totală de 1056493 de lei.

La 29 iunie 2020, încheierea și titlul executoriu a fost prezentat de către avocatul său executorului judecătoresc, Butucea Ion, care prin încheierea nr.XXXXX din 29 iunie 2020 a intentat procedura de executare și a expediat în adresa Agenției Servicii Publice și instituțiilor bancare încheierea de aplicare a sechestrului.

La aceeași dată – 29 iunie 2020, executorul judecătoresc, Butucea Ion, verificând bunurile ce aparțin SRL „Avantgarde Group Construct” a constatat că aceasta este proprietara bunului imobil amplasat în XXXXX, nr. cadastral XXXXX, pe care era aplicat interdicția de înstrăinare de către executorul judecătoresc, Victor Cațer.

Prin răspunsul nr.11-34/12201 din 06 iulie 2020, Agenția Servicii Publice a comunicat că titlul executoriu din 29 iunie 2020 a fost executat, fiind aplicată interdicția de înstrăinare pe imobilul ce aparține SRL „Avantgarde Group Construct”, amplasat în XXXXX, nr. cadastral XXXXX.

La 14 iulie 2020, executorul judecătoresc, Butucea Ion, în vederea executării documentului executoriu a verificat din nou Registrul bunurilor imobile, în vederea identificării altor imobile și a constatat că SRL „Avantgarde Group Construct” nu deține bunuri imobile pe teritoriul RM, iar imobilul amplasat în XXXXX, nr cadastral XXXXX, a fost înstrăinat Nadejdei Șpiniuc la data de 04 iulie 2020, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX.

În vederea stabilirii tuturor circumstanțelor cauzei, executorul judecătoresc a solicitat explicații de la Agenția Servicii Publice, care i-a comunicat că încheierea de aplicare a sechestrului a fost înregistrată de cancelaria Agenției la 01 iulie 2020, iar încheierea executorului judecătoresc a fost executată imediat.

Totodată, deși a fost expediată la 15 iulie 2020 solicitarea de informare despre acțiunile întreprinse de Agenția Servicii Publice, până în prezent nu i-a notificat răspuns.

Reclamanta a evidențiat următoarele circumstanțe care au constituit o bănuială rezonabilă a angajaților Agenției Servicii Publice privind ilegalitatea acțiunilor/inacțiunilor de înregistrare/modificare a informației din Registrul bunurilor imobile.

La 30 august 2020, s-a adresat Agenției Servicii Publice cu cerere prealabilă, solicitând anularea deciziei registratorului de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 04.07.2020, precum și a drepturilor ce rezultă din acesta, inclusiv a dreptului de proprietate după Șpiniuc Nadejda asupra imobilului amplasat în XXXXX, nr. cadastral XXXXX, cu radierea acestora din registru; anularea deciziei de radiere din Registrul bunurilor imobile a interdicției aplicate de executorul judecătoresc Victor Cațer asupra imobilului amplasat în XXXXX, nr. cadastral XXXXX; executarea încheierii executorului judecătoresc,

Butucea Ion nr.XXXXX din 29 iunie 2020, cu notarea în Registrul bunurilor imobile a interdicției asupra imobilului amplasat în XXXXX, nr. cadastral XXXXX.

Prin răspunsul nr.01/E-492/20 din 12 august 2020, Agenția Servicii Publice a respins cererea prealabilă.

Reclamanta a precizat că, potrivit art.449 din Codul civil, 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.

Prin urmare, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a încheierii nr.XXXXX din 29 iunie 2020 de aplicare a interdicției emisă de executorul Butucea Ion asupra imobilului amplasat în XXXXX, nr. cadastral XXXXX, urma a fi efectuată în ziua de 01 iulie 2020, atunci când a fost înregistrată în cancelaria Agenției Servicii Publice.

Cu toate acestea, Agenția Servicii Publice nu a executat încheierea menționată, deși cererea a fost înregistrată la 01 iulie 2020, iar din conținutul Registrului bunurilor imobile rezultă contrariul, adică nu există o mențiune referitoare la încheierea nr.XXXXX din 29 iunie 2020.

De fapt, prin răspunsul nr.11-34/12201 din 06 iulie 2020 a Agenției Servicii Publice a fost dezinformată despre aplicarea în Registrul bunurilor imobile a interdicției de înstrăinare pe bunul în litigiu.

În sensul dispozițiilor art.33 alin.(1) lit.f) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, registratorul Agenției Servicii Publice urma să refuze înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 04 iulie 2020 în contextul în care prin încheierea executorului Butucea Ion nr.XXXXX din 29 iunie 2020 a fost aplicată interdicție asupra imobilului amplasat în XXXXX, nr.cadastral XXXXX.

Acest fapt, determină ilegalitatea deciziei și acțiunilor registratorului, întrucât acestea sunt contrare normei legale citate supra.

A notat că potrivit art.31 alin.(1) lit.h) din Legea cadastrului bunurilor imobile, cererea se respinge dacă: este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare.

Reieșind din prevederile art.66 alin.(2) din aceeași Lege, încheierea executorului judecătoresc este executorie din momentul emiterii. De asemenea, 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.

Din dispozițiile art.33 alin.(1) lit.f) și alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor în baza altor documente poate fi refuzată numai dacă: 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.

De asemenea, potrivit art.32 alin.(1), alin.(2) 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. În cazul în care, concomitent cu înregistrarea dreptului asupra bunului imobil, se solicită și executarea lucrărilor cadastrale necesare înregistrării, termenul de examinare a cererii de înregistrare începe să curgă din ziua următoare expirării termenului pentru executarea lucrărilor cadastrale.

Referitor la consecutivitatea evenimentelor reclamanta a indicat că, la 29 iunie 2020 executorul judecătoresc a emis încheierea de asigurare a acțiunii și a expeditat-o organului cadastral; la 01 iulie 2020, încheierea a fost recepționată de pârâtă, fiind executorie imediat, astfel, urmând a fi notată în Registrul bunurilor imobile, iar la 04 iulie 2020, după ce a fost înregistrată încheierea executorului la Agenția Servicii Publice, a fost perfectat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, înregistrare cadastrală a acestuia fiind efectuată la 06 iulie 2020.

Deși, Agenția Servicii Publice a cunoscut despre aplicarea sechestrului asupra bunului imobil, contrar prevederilor legale menționate supra a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare în Registrul bunurilor imobile la data de 06 iulie 2020, cu toate că la 29 iunie 2020 a fost aplicat sechestrul asupra imobilului, organul cadastral cunoscând despre acest fapt încă la data de la 01 iulie 2020, odată cu recepționarea documentului executoriu.

Prin cererea de concretizare din 19 mai 2021, SRL „Eneia Grup” a solicitat anularea răspunsului Agenției Servicii Publice nr.01/E-492/20 din 12 august 2020 privind respingerea cererii prealabile de rectificare a înscrierilor din registrul bunurilor imobile; anularea deciziei registratorului Agenției Servicii Publice din 06 iulie 2021 de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXXX din 04 iulie 2020, precum și a drepturilor ce rezultă din acesta, inclusiv, a dreptului de proprietate după Nadejda Șpiniuc asupra imobilului amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX, cu radierea acestora din registru; anularea refuzului ASP de înregistrare a notării interdicției din 06 iulie 2020 și obligarea Agenției Servicii Publice să execute încheierea executorului judecătoresc Butucea Ion nr.XXXXXX din 29 iunie 2020 și să efectueze notarea în Registrul bunurilor imobile interdicția asupra imobilului amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX (f.d.74-75).

Prin hotărârea din 03 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani a fost admisă acțiunea depusă de SRL „Eneia Grup”. A fost anulată operațiunea registratorului Agenției Servicii Publice din 06 iulie 2020 privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra imobilului amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX, pe numele Nadejdei Șpiniuc, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXXX din 04 iulie 2020 (XXXXXX), precum și decizia Agenției Servicii Publice nr.01/E-492/20 din 12 august 2020, adoptată în procedura prealabilă. S-a obligat Agenția Servicii Publice să execute încheierea nr.XXXXXX din 29 iunie 2020 a executorului judecătoresc, Ion Butucea, privind aplicarea măsurilor de asigurare a executării.

La 07 iunie 2021, Nadejda Șpiniuc, reprezentată de avocatul Ilie Gîlcă, a depus apel, împreună cu motivarea, împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea

acestuia, casarea integrală a hotărârii din 03 iunie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani, cu emiterea unei decizii noi de declarare a acțiunii ca fiind inadmisibilă.

Prin decizia din 01 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul depus de Nadejda Șpiniuc și menținută hotărârea din 03 iunie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani.

La 01 martie 2020, Nadejda Șpiniuc, reprezentată de avocatul Ilie Gîlcă, a depus recurs, împreună cu motivarea, împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 01 februarie 2020 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 03 iunie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani, cu emiterea unei decizii noi de respingere a acțiunii depuse de SRL „Eneia Grup”.

În susținerea recursului Nadejda Șpiniuc, reprezentată de avocatul Ilie Gîlcă, 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 și procedural.

Recurenta a indicat că au fost ignorate prevederile art.17 și art.207 alin.(2) lit.e) din Codul administrativ.

La fel, nu s-a ținut cont nici de prevederile art.33 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, care stipulează că, 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 efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în 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.

Soluțiile instanțelor de judecată ierarhic inferioare sunt contrare și prevederilor art.438 alin.(1)-(4) din Codul civil, care stipulează că, atunci când o înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătorești sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

Recurenta consideră că instanțele de judecată urmau să declare ca fiind inadmisibilă acțiunea depusă de SRL „Eneia Grup” din motiv că reclamantul SRL „Eneia Grup” nu poate invoca pretinsa încălcare indicată în cererea de chemare în judecată prin activitate administrativă, deoarece cadrul legal prevede o altă procedură de soluționare a litigiului.

Litigiul respectiv nu poate fi soluționat în procedura contenciosului administrativ, întrucât cadrul legal special, și anume art.33 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile și art.438 din Cod civil expres stipulează că, orice înregistrare efectuată în Registrul bunurilor imobile poate fi modificată, radiată doar prin acțiunea în rectificare, care este o acțiune ce se judecă în procedură contencioasă, adică nu poate fi examinată de instanța de contencios administrativ.

În procedura contenciosului administrativ poate fi eventual contestat doar refuzul în înregistrare, ceea ce nu variază în prezenta speță.

În viziunea recurente, acțiunea în rectificare poate fi înaintată concomitent sau ulterior soluționării unei acțiuni de fond depusă împotriva titularului dreptului înregistrat, în cazul din speță unei acțiuni de nulitate a actului juridic ce a stat la baza înregistrării.

Mai mult, pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a aflat spre examinare cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Eneia Grup” din 24 iulie 2020, prin care a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.XXXXX din 04 iulie 2020, ceea ce denotă că intimata/reclamantă și-a apărât deja pretinsul drept încălcat pe calea acțiunii de fond prevăzut de art.438 din Codul civil și aceasta nu mai poate pretinde în fața instanței de contencios administrativ încălcarea aceluiași drept.

Afară de aceasta, prin hotărârea din 23 decembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, care a fost contestată, a fost respinsă acțiunea SRL „Eneia Grup” privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr.XXXXX din 04 iulie 2020, ca neîntemeiată, iar dânsa a fost recunoscută în calitate de dobânditor de bună-credință a bunului viitor – apartamentul nr.XXXXX cu numărul cadastral XXXXX din XXXXX.

Deci, nu pot fi efectuate rectificări în Registrul bunurilor imobile, în situația în care acțiunea de fond a fost respinsă, iar acțiunea în rectificare urmează aceeași soartă.

Așadar, pretinsul drept încălcat, prin înregistrare ilegală în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare, invocat de SRL „Eneia Grup” nu poate forma obiectul unei acțiuni de contencios administrativ, din care considerente acțiunea respectivă urmează a fi respinsă.

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 01 februarie 2022, în ședință publică.

Actele cauzei nu atestă date când copia dispozitivului deciziei instanței de apel a fost notificată Nadejdei Șpiniuc și reprezentatului său.

Totodată, din materialele cauzei rezultă că la 04 aprilie 2022 Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa Nadejdei Șpiniuc copia deciziei integrale, care însă a fost returnată instanței de apel la data de 26 aprilie 2022 cu mențiunea „nereclamată” (f.d.155, 157).

În condițiile enunțate, recursul din 01 martie 2022, a fost depus de Nadejda Șpiniuc în conformitate cu art.245 din Codul administrativ.

La 10 mai 2022, întru respectarea dreptului părților la un proces echitabil, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa SRL „Eneia Grup”, Agenției Servicii Publice, SRL „Avantgarde Group Construct” și executorului judecătoresc Ion Butucea copia recursului depus de Nadejda Șpiniuc, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referințelor (f.d.163).

Din avizul poștal de recepție rezultă că copia recursului depus de Nadejda Șpiniuc a fost notificat Agenției Servicii Publice la data de 16 mai 2022 (f.d.168).

Restul corespondenței destinate SRL „Eneia Grup”, SRL „Avantgarde Group Construct” și executorului judecătoresc Ion Butucea au fost returnate Curții Supreme de Justiție cu mențiunea „nereclamate” (f.d.166-167,169-170).

La 12 iulie 2022, SRL „Eneia Grup”, reprezentată de avocatul Sergiu Barbăneagră, a depus referință, solicitând declararea inadmisibilă a cererii de recurs depusă de Nadejda Șpiniuc sau după caz respingerea acesteia, cu menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, pe care le consideră legale și întemeiate, iar temeiurile invocate în recurs nu denotă încălcarea de către instanțele de judecată ierarhic inferioare a normelor de drept material sau procedural la examinarea prezentei cauze.

Alte referințe nu au fost depuse.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție examinând admisibilitatea recursului depus de Nadejda Șpiniuc, reprezentată de avocatul Ilie Gîlcă, prin încheierea din 13 iulie 2022 a Curții Supreme de Justiție, l-a numit pentru examinare în fond în complet din 5 judecători.

Conform art.247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată.

În speță, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a considerat inoportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticile recurente 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 necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu emiterea unei decizii noi de respingere integrală a acțiunii, din următoarele motive.

Conform art.248 alin.(1) lit.c) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

În conformitate cu 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 și prevederile art.244 alin.(2) coroborat cu art.231 alin.(2) din Codul administrativ, care reglementează 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, se rețin și dispozițiile art.22 alin.(1) coroborat cu art.219 alin.(1) din Codul administrativ, care stipulează că, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Conform art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă hotărâre de respingere a acțiunii ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

Autoritățile publice și instanțele de judecată competente, conform art. 21 din Codul administrativ, trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autoritățile publice și instanțele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor și a libertăților persoanelor decât în cazurile și în condițiile expres stabilite de lege.

Colegiul lărgit notează că unul dintre principiile procedurii de contencios administrativ potrivit art. 36 din Codul administrativ, constituie principiul supremației dreptului, care prevede că instanța de judecată competentă să soluționeze acțiunile în contencios administrativ este obligată să respecte principiul supremației dreptului, în conformitate cu care demnitatea omului, drepturile și libertățile lui sunt considerate valori supreme și sunt garantate de stat. Instanțele de judecată competente aplică principiul supremației dreptului cu luarea în considerare a jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului.

Conform jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului instanța de judecată, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii (cauza Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09 decembrie 1994 §27).

Potrivit art.220 din Codul administrativ, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art.87–93. O cerere de solicitare a probei depusă în ședința de dezbateri judiciare se respinge printr-o încheiere care se pronunță în aceeași ședință. Încheierea se motivează verbal. Argumentele esențiale ale motivării se consemnează în procesul-verbal al ședinței. Probele obținute cu încălcarea legii nu au forță probantă și nu pot fi puse la baza hotărârii judecătorești.

De asemenea, articolul 93 din Codul administrativ stipulează că, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Din actele cauzei rezultă că, la 14 septembrie 2020, SRL „Eneia Grup” s-a adresat în judecată cu prezenta acțiune, în procedura contenciosului administrativ, împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL „Avantgarde Group Construct”, Șpiniuc Nadejda, executorul judecătoresc Butucea Ion, solicitând anularea răspunsului nr.01/E-492/20 din 12 august 2020 privind respingerea cererii prealabile; anularea deciziei registratorului Agenției Servicii Publice privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXXX din 04 iulie 2020, precum și a drepturilor ce rezultă din acesta, inclusiv, a dreptului de proprietate după Nadejda Șpiniuc asupra bunului imobil amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX, cu radierea acestora din registru; obligarea Agenției Servicii Publice să execute încheierea executorului judecătoresc Butucea Ion nr.XXXXXX din 29 iunie 2020 și să efectueze notarea în Registrul bunurilor imobile interdicția asupra imobilului amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX.

Ulterior, prin cererea de concretizare din 19 mai 2021, SRL „Eneia Grup” a solicitat anularea refuzului Agenției Servicii Publice nr.01/E-492/20 din 12 august 2020 privind respingerea cererii prealabile privind rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile; anularea deciziei registratorului Agenției Servicii Publice din 06 iulie 2021 de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXXX din 04 iulie 2020, precum și a drepturilor ce rezultă din acesta, inclusiv, a dreptului de proprietate după Nadejda Șpiniuc asupra imobilului amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX, cu radierea acestora din registru; anularea refuzului ASP de înregistrare a notării interdicției din 06 iulie 2020 și obligarea Agenției Servicii Publice să execute încheierea executorului judecătoresc Butucea Ion nr.XXXXXX din 29 iunie 2020 și să efectueze notarea în Registrul bunurilor imobile interdicția asupra imobilului amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX (f.d.74-75).

Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, fiind investită cu judecarea cauzei în prima instanță, prin hotărârea din 03 iunie 2021 a admis acțiunea depusă de SRL „Eneia Grup”, a anulat operațiunea registratorului Agenției Servicii Publice din 06 iulie 2020 privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra imobilului amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX, pe numele Nadejdei Șpiniuc, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXXX din 04 iulie 2020 (XXXXXX), precum și decizia Agenției Servicii Publice nr.01/E-492/20 din 12 august 2020, adoptată în procedura prealabilă și a obligat Agenția Servicii Publice să execute încheierea

nr.XXXXX din 29 iunie 2020 a executorului judecătoresc, Ion Butucea, privind aplicarea măsurilor de asigurare a executării.

La rândul său, Curtea de Apel Chișinău judecând cauza în ordine de apel, prin decizia din 01 februarie 2022 a respins apelul depus de Nadejda Șpiniuc și a menținut hotărârea din 03 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare au motivat soluția de admitere a acțiunii prin faptul că încheierea executorului judecătoresc Butucea Ion nr.XXXXX din 29 iunie 2020 a fost înregistrată la biroul administrativ – organizatoric al Departamentului cadastru la 01 iulie 2020, iar potrivit dispoziției nr.D-33 din 10 aprilie 2019 a Departamentului cadastru „Cu privire la aprobarea Clasificatoarelor utilizate pentru evidența corespondenței”, încheierile executorilor judecătorești privind aplicarea măsurilor de asigurare, fără identificarea bunurilor imobile, se execută în termen de 3 (trei) zile lucrătoare din momentul ce a parvenit în subdiviziunea responsabilă de executare.

Faptul admiterii de către Agenția Servicii Publice a abaterilor de la cadrul legal la executarea încheierii executorului judecătoresc Butucea Ion nr.XXXXX din 29 iunie 2020 „Privind aplicarea măsurilor de asigurare a executării”, se confirmă și prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr.01/E-491/20 din 16 octombrie 2020, din care rezultă că, în urma efectuării anchetei de serviciu s-au stabilit abateri în acțiunile a doi registratori ai Serviciului cadastral teritorial Chișinău care au avut în soluționare cererile privind eliberarea extrasului pentru bunul imobil în litigiu și privind înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXX din 04 iulie 2020 a imobilului cu nr.cadastral XXXXX (f.d.69).

Din cele menționate, prima instanță și instanța de apel au concluzionat că, operațiunea registratorului Agenției Servicii Publice din 06 iulie 2020 privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra imobilului amplasat în XXXXX, nr. cadastral XXXXX, pe numele Nadejdei Șpiniuc, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. XXXXX din 04 iulie 2020 (XXXXX), este contrară prevederilor art.31 și art.33 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998 și art.27 alin.(3), art.66 alin.(2) din Codul de executare, or, în speță, registratorul Agenției Servicii Publice urma să refuze înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare menționat supra.

Cu atât mai mult că, încheierea Judecătoriei Strașeni, sediul Central, prin care s-a aplicat sechestrul pe bunurile mobile și imobile, precum și pe mijloacele financiare, ale debitorului SRL „Avantgarde Group Construct”, în limita valorii acțiunii, în sumă totală de 1056493 de lei, a fost emisă la data de 25 iunie 2020, la aceiași dată fiind eliberat și titlul executoriu, iar la 29 iunie 2020 executorul judecătoresc a intentat procedura de executare a documentului executoriu nr.XXXXX din 25 iunie 2020. Totodată, la 01 iulie 2020 biroul administrativ-organizatoric al Departamentului cadastru a înregistrat încheierea executorului judecătoresc Ion Butucea nr.XXXXX din 29 iunie 2020, pe când, contractul de vânzare-cumpărare nr.XXXXX a încăperii izolate cu nr.cadastral XXXXX, a fost încheiat între SRL „Avantgarde Group Construct” și Nadejda Șpiniuc, la data de 04 iulie 2020, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 06 iulie 2020.

Judecând cauza în ordine de recurs, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră soluțiile și concluziile instanțelor de judecată ierarhic inferioare ca fiind neîntemeiate, fapt ce rezultă din aprecierea arbitrară a probelor administrate la materialele cauzei și interpretarea eronată a prevederilor legale aplicabile raportului juridic litigios, din motivele ce succed.

Conform art.10 alin.(1) din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Potrivit art.11 alin.(1) din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Reieșind din prevederile 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.

Din dispozițiile art.20 din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art.118 alin.(1) din Codul administrativ, motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și la argumentele expuse în cadrul audierii.

Potrivit art. 189 alin.(1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Conform art.206 alin.(1) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); c) *impunerea la acțiune*, la tolerare a acțiunii sau la inacțiuni (acțiune în realizare).

Din sensul acțiunii, cu concretizările ulterioare, rezultă că reclamanta/intimată SRL „Eneia Grup” prin prezenta solicită anularea răspunsului Agenției Servicii Publice nr.01/E-492/20 din 12 august 2020 privind respingerea cererii prealabile privind rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile; anularea deciziei registratorului Agenției Servicii Publice din 06 iulie 2021 de înregistrare în Registrul bunurilor imobile

a contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXXX din 04 iulie 2020, precum și a drepturilor ce rezultă din acesta, inclusiv, a dreptului de proprietate după Nadejda Șpiniuc asupra imobilului amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX, cu radierea acestora din registru; anularea refuzului ASP de înregistrare a notării interdicției din 06 iulie 2020 și obligarea Agenției Servicii Publice să execute încheierea executorului judecătoresc Butucea Ion nr.XXXXXX din 29 iunie 2020 și să efectueze notarea în Registrul bunurilor imobile interdicția asupra imobilului amplasat în XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX.

Conform art.22 alin.(1)-(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998 (în redacția legii din 01 iunie 2020), 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.

În același timp, dispozițiile alin.(5) și alin.(5<sup>1</sup>) ale art.22 din aceeași Lege, stipulează că, Registrul bunurilor imobile se ține în format electronic, înscrierile fiind confirmate prin semnătură electronică. Înscrierile din registrul electronic al bunurilor imobile, confirmate prin semnătura electronică a registratorului, sunt echivalente, după valoarea lor probantă, cu probele scrise sau mijloacele materiale de probă.

Potrivit art.27 alin.(1) și (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înscrierile în registrul bunurilor imobile sânt de trei feluri: intabularea, înscrierea provizorie, notarea. Notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în registrul bunurilor imobile.

Din prevederile art.34 alin.(1) și (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile, notarea se face la cererea părții interesate, în temeiul actelor doveditoare, sau la cererea autorității care a emis actul juridic în temeiul căruia se efectuează notarea. Notarea interdicțiilor care izvorăsc din lege sau din actul juridic în temeiul căruia s-a făcut intabularea dreptului se efectuează din oficiu de către registrator. Notarea privind aplicarea/anularea măsurilor de asigurare în cadrul procedurii de executare se efectuează de către executorii judecătorești prin acces în regim de timp real la registrul bunurilor imobile. Înscrierile în registrul bunurilor imobile, precum și actele justificative expediate organului cadastral teritorial sunt autentificate prin semnătura electronică aplicată de executorul judecătoresc. Modalitatea de efectuare a înscrierilor de către executorii judecătorești se aprobă de organul central de specialitate în domeniul cadastrului. *Accesul în regim de timp real la registrul bunurilor imobile se acordă executorilor judecătorești de către Agenția Servicii Publice în condițiile legislației în vigoare cu privire la schimbul de date și interoperabilitate.*

Din materialele dosarului rezultă că, în cadrul examinării cauzei civile, intentate la acțiunea SRL „Eneia Grup” împotriva SRL „Avantgarde Group Construct” cu privire la încasarea datoriei contractuale, a penalității și a cheltuielilor de judecată, la 25 iunie 2020 Judecătoria Strășeni, sediul Central a emis încheiere, prin care a fost admisă cererea SRL „Eneia Grup” cu privire la aplicarea măsurii de asigurare a acțiunii și a dispus aplicarea sechestrului pe bunurile mobile și imobile, precum și pe mijloacele financiare ale SRL „Avantgarde Group Construct” în limita valorii acțiunii în sumă totală de 1056493 de lei (f.d.7).

În aceeași zi, 25 iunie 2020, Judecătoria Strășeni, sediul Central a eliberat titlul executoriu nr.XXXXX (f.d.8).

La 29 iunie 2020, executorul judecătoresc Butucea Ion prin încheierea nr.XXXXX, a dispus intentarea procedurii de executare a documentului executoriu nr.XXXXX din 25 iunie 2020 emis de Judecătoria Strășeni, sediul Central (f.d.9).

Concomitent, la aceeași dată, 29 iunie 2020, executorul judecătoresc Butucea Ion a emis încheiere, prin care a dispus aplicarea interdicției de înstrăinare asupra bunurilor mobile și imobile ale debitorului SRL „Avantgarde Group Construct”, fără însă să identifice bunurile asupra cărora urmau a fi aplicate măsurile de asigurare a executării (f.d.10).

La 01 iulie 2020, biroul administrativ-organizatoric al Departamentului cadastru a înregistrat încheierea executorului judecătoresc Butucea Ion nr.XXXXX din 29 iunie 2020.

La acest aspect se reține că, potrivit dispoziției Departamentului cadastru nr.D-33 din 10 aprilie 2019 „Cu privire la aprobarea Clasificatoarelor utilizate pentru evidența corespondenței”, încheierile executorilor judecătorești se execută în termen de 3 zile lucrătoare din momentul ce a parvenit în subdiviziunea responsabilă de executare.

S-a stabilit că, Agenția Servicii Publice a inițiat operațiunea de executare a încheierii executorului judecătoresc Butucea Ion nr.XXXXX din 29 iunie 2020 prin intermediul sistemului informațional automatizat „Acces Activ la Registrul bunurilor imobile” (SIA „AARBI”).

Astfel, la 06 iulie 2020, ora 09:22:23, a fost creat formularul nr.XXXXX în vederea notării în registrul bunurilor imobile a interdicției în privința bunului imobil – încăperea nr.XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., cu nr. cadastral XXXXX, din XXXXX, modul de folosință (bun viitor) care la acel moment figura după SRL „Avantgarde Grup” (f.d.47-49).

Din scrisoarea nr.11-34/12201 din 06 iulie 2020 a registratorului Secției înregistrarea măsurilor de asigurare și furnizarea informații din cadrul Departamentului cadastru al Agenției Servicii Publice rezultă că, executorului judecătoresc Butucea Ion i s-a comunicat că încheierea a fost executată (f.d.39).

Cu toate acestea, după cum rezultă din certificatul electronic al organului cadastral, la data de 06 iulie 2020, ora 10:39, sistemul informațional SIA „AARBI” a respins operațiunea registratorului Vasilachi Alexandru privind aplicarea notării de interdicție asupra bunului imobil nr. cadastral XXXXX în baza încheierii nr.XXXXX din 29 iunie

2020 a executorului judecătoresc Butucea Ion din motiv că acest bun a fost radiat după proprietarul SRL „Avantgarde Grup” (f.d.30).

Iar, la 14 iulie 2020 Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru a comunicat executorului judecătoresc Butucea Ion că la data indicată conform informației Băncii centrale de date a cadastrului, administrată de Agenție, pe numele SRL „Avantgarde Grup” nu este înscris dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile pe teritoriul Republicii Moldova (f.d.13).

Totodată, se reține că, la 04 iulie 2020 între SRL „Avantgarde Grup” și Șpiniuc Nadejda a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.XXXXX, prin care ultima a cumpărat bunul imobil (viitor) în construcție – apartamentul nr.XXXXX, nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., XXXXX cotă-parte în condominiu în blocul locativ situat în XXXXX, iar la 06 iulie 2020 ultima și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilului nominalizat la organul cadastral, fapt ce rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d.88-89).

După cum rezultă din același extras cadastral, la momentul înregistrării (06 iulie 2020) dreptului de proprietate a Nadejdei Șpiniuc asupra bunului imobil nr. cadastral XXXXX, nu existau notări/interdicții de înstrăinare a bunului respectiv, or, interdicțiile aplicate anterior prin încheierile nr.XXXXX din 29 ianuarie 2020 și respectiv din 13 februarie 2020 ale executorului judecătoresc Victor Cațer asupra imobilului în litigiu au fost anulate încă la 13 mai 2020 și ulterior la 03 iulie 2020, alte date ce ar indica că asupra bunului dat ar exista măsuri asiguratorii, în Registrul bunurilor imobile nu se conțineau.

La acest capitol se rețin prevederile art.344 din Codul civil, actul juridic prin care s-a dispus de un bun referitor la care, prin lege sau de instanța de judecată, sau de un alt organ abilitat, este instituită, în favoarea unor persoane, o interdicție cu privire la dispoziție poate fi declarat nul de instanța de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicția. Actul juridic nu poate fi anulat pe temeiul dispozițiilor alin.(1) dacă dobânditorul bunului nu a cunoscut și nici nu trebuia să cunoască despre interdicție sau dacă actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării interdicției.

Potrivit art.416 alin.(1) din Codul civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

Reieșind din prevederile art.510 alin.(2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Din cele enunțate rezultă că, la data de 06 iulie 2020, dobânditorul bunului, Nadejda Șpiniuc, nu a cunoscut despre careva măsuri asiguratorii, în situația în care în clipa înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului ei de proprietate asupra bunului imobil nr. cadastral XXXXX, nu existau interdicții/restricții de înstrăinare/grevare în privința acestui bun imobil.

Mai mult, s-a constatat că, situația creată s-a datorat faptului că în același interval de timp atât registratorul Secției înregistrarea măsurilor de asigurare și furnizare a

informației, cât și registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău efectuau simultan operațiuni în privința aceluiași bun imobil cu nr. cadastral XXXXX.

La acest subiect, Colegiul lărgit consideră că speței sunt aplicabile prevederile art.22 alin.(1) lit.n) din Codul de executare, care stipulează că, executorul judecătoresc este în drept să aplice în regim on-line măsuri asigurătorii.

Din dispozițiile art.27 alin.(3) din Codul de executare, reiese că, încheierea de asigurare a acțiunii se execută imediat.

Totodată, potrivit pct.71 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul nr.112 din 22 iunie 2005 a Agenției Relații Funciare și Cadastru, în cazurile prevăzute de lege, notarea în Registru a drepturilor, actelor, faptelor, raporturilor juridice ce au legătură cu bunul imobil are ca efect opozabilitatea acestora din momentul notării. Se supun notării în registru drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice prevăzute expres de lege (art.421 alin.(3), art.446 alin.(2) Cod civil). Se notează în Registru: 30) sechestrul, interdicțiile stabilite de instanța de judecată sau alte autorități abilitate conform legii (art.435 alin.(2) pct.10) Cod civil). Notarea depunerii cererii de înregistrare se efectuează automat în Registru de către sistemul informațional.

Conform pct.72 din aceeași Instrucțiune, notarea se efectuează numai în cazurile și în temeiurile prevăzute de lege. Notarea și radierea notării se va face la cererea părților interesate în temeiul documentelor doveditoare, fie din oficiu de către Registrator în cazurile prevăzute de legislație. Notarea și radierea interdicțiilor, sechestrului și altor fapte și raporturi juridice poate fi efectuată și la cererea instanțelor de judecată, executorului judecătoresc, lichidatorului, administratorului procesului de insolvență, organelor fiscale, sau celor de urmărire penală cu prezentarea documentelor doveditoare.

Din prevederile pct.72<sup>1</sup> din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, rezultă că, *înscrierile privind măsurile de asigurare aplicate în cadrul procedurii de executare se efectuează de către executorii judecătorești prin Sistemul Informațional Automatizat „Acces activ la Registrul bunurilor imobile” (în continuare SIA „AARBI”) care oferă acces la Registrul bunurilor imobile în regim de timp real. SIA „AARBI” asigură următoarele funcționalități:*

- căutarea informației despre bunurile imobile ce aparțin debitorului, înscrise în Registrul bunurilor imobile;
- *generarea încheierii executorului judecătoresc de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare;*
- *înscierea despre aplicarea/anularea măsurii de asigurare în registrul bunurilor imobile de către executorul judecătoresc;*
- primirea confirmării de către executorul judecătoresc despre faptul înscrierii măsurii de asigurare în registrul bunurilor imobile.

Conform pct.72<sup>3</sup> din Instrucțiunea menționată, SIA „AARBI” se utilizează de către executorul judecătoresc conform regulilor din Ghidul utilizatorului, pus la dispoziție de către Agenția Servicii Publice.

Potrivit pct. 72<sup>4</sup> din aceeași Instrucțiune, în procesul de utilizare a SIA „AARBI” executorul judecătoresc:

- utilizează sistemul doar dacă are intentată o procedură de executare;
- indică expres tipul măsurii de asigurare aplicate;
- folosește nomenclatoarele, clasificatoarele SIA "AARBI";
- indică în documentul de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare lista bunurilor imobile (numerele cadastrale, adresa), numele, prenumele/denumirea, IDNP/IDNO a debitorului, numele prenumele/denumirea, IDNP/IDNO a creditorului;
- semnează documentul cu aplicarea semnăturii electronice calificate avansate;
- expediază spre procesare formularul completat și documentul ce constituie temei de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare.

Iar, conform pct.73 din Instrucțiunea menționată, la înscrierea notării se va face referire la numărul cadastral al bunului și numărul de ordine al dreptului înscris la care notarea se referă.

Distinct, instanța de recurs remarcă că, potrivit pct.3.2 lit.k) din Acordul-tip privind utilizarea sistemului informațional „Acces activ la Registrul bunurilor imobile”, aprobat prin ordinul Agenției Servicii Publice nr.595 din 20 septembrie 2018, în procesul de utilizare a SIA „AARBI” *Partea II (executorul judecătoresc) este obligată:* să utilizeze Sistemul Informațional doar dacă are intentată o procedură de executare; să indice expres tipul măsurii de asigurare aplicate; să folosească nomenclatoarele, clasificatoarele SIA „AARBI”; să indice în documentul de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare lista bunurilor imobile (numerele cadastrale, adresa), numele, prenumele/denumire, IDNP/IDNPO a debitorului, numele, prenumele/denumirea, IDNP/IDNPO a creditorului; să semneze documentul cu aplicarea semnăturii electronice calificate avansate; să expedieze spre procesare formularul completat și documentul ce constituie temei de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare.

Iar, conform pct.4.3 din același Acord-tip, executorul judecătoresc este responsabil pentru înscrierile efectuate în registrul bunurilor imobile prin intermediul Sistemului Informațional (SIA „AARBI”).

Prin urmare, executorul judecătoresc Butucea Ion, întru executarea imediată a documentului executoriu nr.XXXXXX din 25 iunie 2020 emis de Judecătoria Strășeni, sediul Central, avea posibilitatea de a accesa Sistemul Informațional „Acces activ la Registrul bunurilor imobile”, care îi oferă acces direct la Registrul bunurilor imobile în regim de timp real pentru efectuarea operațiunilor necesare, fără a apela la serviciile registratorilor Agenției Servicii Publice.

Cu toate acestea, executorul judecătoresc a optat de a înainta spre executare încheierea nr.XXXXXX din 29 iunie 2020 privind aplicarea măsurilor de asigurare a executării în adresa oficiului cadastral prin intermediul oficiului poștal, asumându-și în așa mod riscul apariției astfel de incidente, fapt ce a generat drept consecință neexecutarea actului respectiv.

Totodată, 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.

Colegiul lărgit consideră ca fiind eronată concluziile instanței de apel și a primei instanțe precum că, operațiunea registratorului Agenției Servicii Publice din 06 iulie 2020 privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra imobilului nr. cadastral XXXXX pe numele Nadejdei Șpiniuc în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXXXX din 04 iulie 2020, este contrară art.31 și art.33 din Legea cadastrului bunurilor imobile, precum și art.27 alin.(3) și art.66 alin.(2) din Codul de executare, iar registratorul în așa caz urma să o respingă. Or, după cum s-a menționat supra la momentul efectuării înscrierilor ce o vizează pe Șpiniuc Nadejda, la compartimentul „*Notări*” nu existau careva interdicții de înstrăinare a imobilului în litigiu.

Faptele constatate și elucidate supra, permit instanței de recurs să conchidă că atât prima instanță, cât și instanța de apel au pronunțat soluții neîntemeiate, cu aprecierea arbitrară a probelor din dosar, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept materiale, motiv pentru care actele judecătorești de dispoziție nu pot fi menținute, iar cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Eneia Grup” urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Din considerentele menționate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, și de a emite o decizie nouă de respingere a acțiunii în contencios administrativ depusă de SRL „Eneia Grup”.

În conformitate cu art.248 alin.(1) lit.c) 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 admite recursul depus de Nadejda Șpiniuc, reprezentată de avocatul Ilie Gilcă.

Se casează integral decizia din 01 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 03 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, și se emite o decizie nouă prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Eneia Grup” împotriva Agenției Servicii Publice, terți Societatea cu

Răspundere Limitată „Avantgarde Group Construct”, Nadejda Șpiniuc și executorul judecătoresc Ion Butucea cu privire la anularea actelor administrative și obligarea efectuării înscrierii în Registrul bunurilor imobile.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Aliona Miron