

Judecătoria Anenii Noi

DECIZIE

12 iunie 2018

mun. Chișinău

Colegiul civil și de contencios
administrativ al Curții de apel Chișinău
Având în componența sa:

Președintele ședinței de judecată

Iulia Cimpoi

Judecătorii
Cu participarea grefierului

Ion Secrieru și Aliona Danilov
Victoria Mîrzac

examinînd în ședință publică, cererea de apel înaintată de SRL „Larsan - Nor” împotriva hotărârii Judecătoria Anenii Noi din 23 noiembrie 2017, adoptată în pricina civilă după acțiunea SRL „Larsan - Nor” împotriva IP „Agenția Servicii Publice” și intervenient accesoriu SA „Floreni” privind efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea grevării a bunului imobil cu nr. cadastral 1027101211 cu suprafața de 0,3457 ha, amplasat în s. Floreni r-nul Anenii Noi,-

CONSTATĂ:**Poziția părților în instanța de fond**

La data de 12 decembrie 2017 SRL „Larsan - Nor” a depus cererea de chemare în judecată împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, solicitînd efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea grevării a bunului imobil cu nr. cadastral 1027101211 și suprafața de 0,3457 ha, amplasat în s. Floreni r-nul Anenii Noi.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat, că la data de 29 septembrie 2004 între Societate pe Acțiuni de selecție și hibridizarea păsărilor Floreni în continuare SA „Floreni”, având calitatea de vânzător și SRL „Larsan - Nor”, având calitatea de cumpărător, au fost stabilite relații economice directe privind vânzarea imobilelor amplasate în r-nul Anenii Noi sat. Floreni compuse din teren cu numărul cadastral 1027101210, terenul cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxx, ceia ce se confirmă prin contractul de vânzare- cumpărare nr.3367 din 29.09.2004 . SRL „Larsan - Nor” a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de a înregistra dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3367 din 29.09.2004 abia la 21.01.2005 după achitarea în întregime a valorii bunurilor al cărui obiect îl formează contractual de vânzare – cumpărare. Faptul că SRL „Larsan - Nor” la data de 21.01.2005 a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile procurate în baza contractului ,se demonstrează și prin ștampila de înregistrare aplicată de Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi pe contractul de vânzare-cumpărare fiind atribuite numerele de la 439-447. SRL „Larsan - Nor” fiind un cumpărător de bună credință abia după ce a achitat prețul total al bunurilor imobile, a înaintat Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi demersul de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a dreptului pe proprietate cu anexarea dovezilor corespunzătoare ,inclusiv dovada achitării prețului total al bunurilor imobile. Însă la acel moment nu a solicitat eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile considerînd că odată cu acceptarea cererii și aplicarea ștampilei pe contract, Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi a efectuat înscrierea dreptului de proprietate.

Ulterior, în vederea valorificării dreptului de dispoziție asupra bunului imobil aflat în proprietate, în luna ianuarie 2014 SRL „Larsan - Nor” a constatat că din greșeala Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxx și nr. xxxxxxx nu a fost înregistrat.

La începutul anului 2014, în luna ianuarie, SRL „Larsan - Nor” a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de a corecta greșeala comisă.

Astfel, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate și asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxx

Dorind valorificarea dreptului de dispoziție asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxx SRL „Larsan - Nor” a constatat că, la începutul anului 2014 în registrul bunurilor imobile asupra imobilului cu nr. cadastral 1027101211, amplasat în r-nul Anenii Noi sat. Floreni cu suprafața de 0,3457 ha, modul de folosință: fundul apelor, Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi a introdus înscrierea în partea II a subcapitolului III cu denumirea „Notări” referirea la creanță „Achitarea în rate” . Creanța față de vânzătorul SA „Floreni” pe acest contract, a fost stinsă la data 12 ianuarie 2005, fapt care a fost demonstrat de SRL „Larsan - Nor” în momentul solicitării Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile procurate în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr.3367 din 29.09.2004.

Consideră reclamantul că, acțiunile Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi de aplicare în anul 2014 a grevării asupra bunului imobil cu nr. cadastral 1027101211 sunt ilegale, abuzive și neîntemeiate. Or, „notarea” aplicată în 2014 de către Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxx se bazează pe presupuneri și pe opinia subiectivă a registratorului precum că SRL „Larsan - Nor” mai are careva obligații pecuniare față de SA „Floreni”. Or, dreptul la creanță este un drept subiectiv civil și trebuie exercitat în limitele sale externe. Reclamantul consideră că SA „Floreni” nu poate pretinde de la SRL „Larsan - Nor” mai mult decît a datorat conform contractului de vânzare-cumpărare nr.3367 din 29.09.2004. Totodată, dreptul subiectiv civil (dreptul la creanță) trebuie exercitat cu bună credință. Or, în situația „de facto”, din data achitării creanței nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului asupra creanței, drept care prin abuz și ilegal a fost înscris în anul 2014 de către Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi ca „notare” în Registrul bunurilor imobile. Or, în lina temeiului de drept, în lina unui demers, solicitări din partea beneficiarului în

Notărilor în Registrul bunurilor imobile. Or, în lipsa temeiului de drept, în lipsa unui demers, solicitarea din partea beneficiarului în favoarea căruia a fost aplicată notificarea și/sau a proprietarului imobilului respectiv, acțiunile registratorului sunt abuzive și ilegale. Intrucât nu exista temei pentru aplicarea „notării” respective în Registrul bunurilor imobile aplicarea acesteia o consideră drept faptă ilicită, cauzatoare de prejudiciu. Or, această faptă face imposibilă gestionarea bunului, proprietate privată a întreprinderii SRL „Larsan - Nor”.

Constatând fapta ilicită comisă de către registrator prin aplicarea grevării în anul 2014 asupra imobilului cu nr. cadastral xxxxxx SRL „Larsan - Nor” a solicitat respectuos Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de a efectua rectificarea prin radiere a notării înscrise în partea II a subcapitolului III la imobilul cu nr. cadastral xxxxxx cu informarea în scris despre restabilirea în drepturile lezate, fapt confirmat prin cererea nr. 312 din 28.10.2014 înregistrată cu nr. de intrare 428-i din 28.10.2014. Neprimind nici un răspuns la cerere din 11 noiembrie 2014, SRL „Larsan-Nor” a solicitat în mod repetat de a fi restabilită în drepturi prin radiere a notării înscrise în partea II a subcapitolului III la imobilul cu nr. cadastral xxxxxx fapt confirmat prin cererea nr. 321 din 11.11.2014.

Drept urmare, la data de 02.12.2014 Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi le-a comunicat refuzul privind admiterea cererilor inanițate, motivându-și acțiunile de înscriere a grevării în partea II a subcapitolului III cu denumirea „notări” pe declarații aberative precum că contractul de vânzare - cumpărare nr. 3367 din 29.09.2004 prevedea achitarea bunului procurat în rate, fapt pentru care în Registrul bunurilor imobile a fost notată grevarea „Achitarea în rate”. Din conținutul scrisorilor rezultă că motivul principal de refuz a corectării greșelilor este necesitatea confirmării repetate a stingerii creanței conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3367 din 29.09.2004 cu prezentarea „declarației autentificată notarial privind achitarea sumei”.

În altă ordine de idei, reclamantul menționează că documentele ce confirmă stingerea drepturilor de creanță sunt actele de efectuare a operațiunilor economice la „Conturi curente în valută națională” la care se deservește Vânzătorul (SA „Floreni”). Respectiv, achitarea creanței rezultate din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3367 din 29.09.2004 a fost înregistrată și de către banca comercială „Energbank” filiala Botanica la care se deservește SRL „Larsan - Nor”. Or, operațiunile economice între Vânzător și Cumpărător au fost înregistrate și de către Inspectoratul Fiscal. În acest sens, au fost prezentate toate actele privind efectuarea achitărilor în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3367 din 29.09.2004. Ca urmare a ciclului contabil pentru anii 2001-2011 și formării unui volum mare de documente arhivate și expirării termenului de păstrare al acestora, în conformitate cu prevederile „Indicatorului documentelor-tip „Chișinău, 1998, la data de 15.09.2011 au fost selectate pentru lichidare 260 de dosare pentru anii de activitate 2001-2005. Deoarece documentele respective și-au pierdut importanța istorică practică și economică, acestea au fost nimicite în baza permisului nr. 366/09 din 29.09.2011, eliberat de Serviciul municipal de arhivare Chișinău. Respectiv, în circumstanțele enunțate prezentarea în mod repetat a tuturor actelor care au fost prezentate la registrator în anul 2005, cu contractul vânzare-cumpărare nr. 3367 din 29.09.2004 documente care au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor procurate de la Vânzătorul (SA „Foreni”) este imposibil. Deoarece răspunsul primit manifestă refuzul satisfacerii cererilor înaintate, a solicitat explicarea Deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi atenționând asupra faptului că intabularea dreptului de proprietate cu nerespectarea limitelor sale interne constituie un abuz de drept cu încălcarea normelor juridice și a bunurilor moravuri, iar menținerea în continuare a grevării imobilului nr. cadastral xxxxxxxx este faptă ilicită cauzatoare de prejudiciu. Acest fapt se confirmă prin cererea nr. 231 din 25.11.2014. Prin includerea în Registrul bunurilor imobile a grevării fără nici un temei de drept sau de fapt, se încalcă grav drepturile de proprietate al Societății, prevăzute de art. art. 946, 127 Constituția Republicii Moldova art.27 Cod funciar, art.315 și art.316 Cod Civil. Deși potrivit cererii nr. 331 din 25.11.2014 a comunicat pîrîtului că Societatea garantează achitarea serviciilor de rectificarea prin radiere a notării înscrise, conform Hotărârii Guvernului RM nr. 770 din 02.07.2007, pârătul a refuzat corectarea greșelilor comise. Crearea și deținerea registrului unic al bunurilor imobile este reglementată de prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, potrivit căreia se asigură recunoașterea publică a dreptului de proprietate și a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, garantarea ocrotirii de către stat a acestor drepturi. Obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile conform respectivei legi sunt bunurile imobile și drepturile patrimoniale asupra acestora. Respectiv, scopul principal urmărit de legislator prin crearea unui sistem unic de evidență a imobilelor, constituie asigurarea garantării drepturilor cetățenilor la efectuarea actelor juridice cu imobilele, crearea și ținerea unui sistem unificat de evidență a imobilelor, cât pentru asigurarea informațională a populației, atât și pentru crearea unui cadastru fiscal imobiliar. Or, actele ilegale comise de Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi, în opinia reclamantului atentează direct asupra drepturilor patrimoniale ale SRL „Larsan - Nor”.

Reclamantul indică că potrivit art. 496 al Codului civil, obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile apar bunurile imobile și drepturile reale asupra acestora, drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru. Toate acestea pot fi înscrise doar în cazurile prevăzute de lege. Însă Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi, în lipsa unui demers, solicitări din partea beneficiarului în favoarea căruia a fost aplicată notificarea și/sau a proprietarului imobilului respectiv, după o perioadă de nouă ani fără a se documenta asupra cazului, fără a ține cont că în anul 2014 a corectat greșeala comisă manifestată prin omiterea la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile procurate în baza contractului de vânzare-cumpărare nxxxxxxx mod abuziv a aplicat gravarea asupra bunului imobil nr. cadastral xxxxxx, bun care a fost procurat în temeiul aceluiași contract, împreună cu alte bunuri imobile cum ar fi terenul cu nr. cadastral xxxxxxxx construcțiile industriale cu nr. cadastrale xxxxxxxxxx etc, bunuri care au fost înregistrate în 2005. Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi prin corectarea greșelii comise în 2005, în luna ianuarie 2014 a comis o altă greșeală prin aplicarea fără careva drepturi a grevării asupra bunului imobil nr. cadastral xxxxxxxx înscrierea respectivă în Registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale.

Potrivit art. 510 CC corectarea erorilor săvârșite cu prilejul înscrierilor efectuate în Registru bunurilor imobile se pot corecta la cerere sau din oficiu. Fapt pentru care la data de 23.03.2015, a înaintat cerere prealabilă potrivit căreia în mod repetat s-a expus asupra circumstanțelor de fapt și de drept, solicitând revocarea deciziei și operarea modificărilor prin rectificarea și radiere a mențiunilor înscrise în Registrul bunurilor imobile „Notări” aplicate în rubrica „Grevări” în partea II a subcapitolului III la bunul imobil nr. cadastral xxxxxxxx. Tot prin cererea respectivă a argumentat poziția proprietarului bunului asupra căruia a fost aplicată ilegal grevarea dreptului de proprietate și a justificat că înscrierea grevării în partea II a subcapitolului III cu denumirea „Notări” înscrierea la creanță „Achitarea în rate” este nejustificată, iar dreptul înscris a fost calificat greșit de către registrator. Mai mult ca atât, condițiile de existență a dreptului înscris nu mai sunt întrunite încă din momentul achitării sumei integrale în 2005, fapt pentru care proprietarul solicită radierea acesteia.

Consideră că, cererea este una legală și întemeiată pe dispozițiile art.504, 505 CC RM, fapt pentru care Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi trebuie să corecteze greșelile comise și să restituie drepturile lezate.

Teritorial Anenii Noi urma sa opereze modificarea prin radierea și radiere a rașunilor înscrise în Registrul bunurilor imobile "Notari" aplicate asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxx În pofida faptului achitării depline a valorii bunului procurat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.3367 din 29.09.2004 și a solicitării repetate , la momentul actual în Registrul Bunurilor Imobile, în partea II a subcapitolului III mai figurează „notarea” menționată supra .În consecință, reclamantul fiind proprietar, avînd posesia și folosința bunului, suportând toate cheltuielile de întreținere și exploatare nu poate să valorifice dreptul de dispoziție asupra imobilului din motivul că există „Notări” aplicate în rubrica grevări în partea II a subcapitolului III asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxi nici nu are posibilitatea să obțină radierea acestei „Grevări”, deoarece înscrierile în registrul bunurilor imobile se efectuează doar de către Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi.

Soluția instanței de fond

Prin hotărârea Judecătorei Anenii Noi din 23 noiembrie 2017 cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Larsan - Nor” împotriva IP „Agenția Servicii Publice” și intervenient accesoriu SA „Floreni” privind efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea grevării a bunului imobil cu nr. cadastral 1027101211 cu suprafața de 0,3457 ha, amplasat în s. Floreni r-nul Anenii Noi, a fost respinsă ca nefondată.

Exercitarea căilor de atac

Potrivit art. 362 CPC termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Din actele cauzei rezultă că hotărârea instanței de fond a fost pronunțată public la data de 23 noiembrie 2017, iar cererea de apel a fost depusă la data de 12 decembrie 2017. Prin urmare, SRL „Larsan - Nor” a depus apelul în termen.

În motivarea apelului declarat la 12 decembrie 2017 și cel motivat din 07 februarie 2018, SRL „Larsan - Nor” a indicat că, instanță de fond la examinarea pricinii, nu a cercetat exhaustiv și multiaspectual probele și circumstanțele pricinii, eronat a constatat mai multe circumstanțe de fapt cu o importanță covârșitoare pentru corecta și justa judecare a prezentei pricinii. De asemenea, prima instanță în procesul de clarificare a drepturilor și obligațiilor părților, în mod eronat a interpretat mai multe norme legale materiale, a omis chiar să respecte norme imperative pentru executare.

A subliniat apelantul că, la 21 iunie 2007 Tean Nicolai era director financiar și comerț a SA”Floreni” și avea dreptul de a semna documentele financiare emise și verificate de contabilitate. Anume așa a procedat și la eliberarea certificatului din data de 21 iunie 2007, adică avea toate drepturile pentru a semna și certifica acest fapt.

Totodată, apelantul mai invocă, că concluziile instanței de fond și declarațiile martorilor sunt diametral opuse. Martorii audiați nu au putut declara cu certitudine executarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 3367 din 29 septembrie 2004 a bunului imobil cu nr. cadastral 1027101211 de SRL „Larsan - Nor”.

A menționat apelantul că, atât părătul cât și intervenient accesoriu nu au adus probe veridice și suficiente întru dovedirea faptului că SRL „Larsan - Nor” nu și-a onorat în totalitate obligațiile rezultate din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3367.

Circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, pe care prima instanță le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente. La dosar lipsesc copiile dispozițiilor de plată a sumei de 1884724,80 lei, deși prima instanță în hotărâre face trimitere la ele în mod repetat, aceste înscrisuri reprezintă dovezi indubitabile a faptului achitării sumei, or, prima instanță nici nu a dat citire acestor acte în procesul verbal al ședinței prin urmare, ignorând prevederile art. 274, al. (2), lit.i) din CPC. Prima instanță nu a elucidat, complet și pe deplin circumstanțele legate de achitarea sumei, ce reprezenta contraprestația ce încumba SRL „Larsan - Nor”, prestație ce a fost satisfăcută în totalitate, ca parte contractantă de bună credință în cadrul contractului nr. 3367 din 29.09.2004.

Alt argument al apelului este cel precum că, a probat prin anexarea mai multor probe pertinente și concludente lipsa de restanțe față de SA „Floreni”, respectiv a probat lipsa temeiului atât logic cât și juridic ca OCT Anenii Noi să mențină în continuare grevarea asupra bunului proprietate.

Relevă că, a prezentat actele de verificare reciprocă a datoriilor dintre SRL „Larsan - Nor” și SA „Floreni” din 28 septembrie 2011 și 31 decembrie 2011, acte semnate și ștampilate conform procedurii legale de către contabilii șefi, acte prin care părțile confirmă lipsa datoriilor la acel moment a restanțelor reciproce. Certificatului directorului financiar și de comerț al SA „Floreni” - Tean Nicolai din 21.07.2007, prin care acesta confirmă că SRL ”Larsan-Nor” și-a executat intergal obligațiunile asumate în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 3367 din 29.09.2004. A solicitat audierea martorilor Tean Nicolai, Enachi Zinovia, martori de bază, persoane cu funcții de răspundere, director financiar și comercial, contabil șef în cadrul SA „Floreni” la data semnării și executării contractului de vânzare-cumpărare, persoane care au declarat expres precum că SA „Floreni”, nu poate avea pretenții financiare față de SRL „Larsan - Nor” ca urmare a executării contractului de vânzare cumpărare nr. 3367.

Afirmă apelantul că, termenul de prescripție extinctivă pentru înaintarea unor careva pretenții în legătură cu executarea contractului de vânzare cumpărare nr. 3367 a expirat circa 6 ani. La fel, a expirat și termenul de repunere în termenul de prescripție acum circa 3 ani, aceasta în eventualul caz al încercării intervenientului de a invoca careva situații excepționale. Faptul intervenirii în proces în calitate de intervenient accesoriu a SA „Floreni” și nu ca intervenient principal, demonstrează că ultima nu are de formulat careva pretenții față de SRL „Larsan-Nor” și respectiv confirmă faptul că SRL „Larsan-Nor” s-a achitat integral cu intervenientul accesoriu.

Poziția părților în instanța de apel

Reprezentantul SRL „Larsan - Nor” – Iulia Butnaru, a susținut apelul declarat pe motivele invocate, solicitând casarea integrală a hotărârii, emițind o nouă hotărâre de admitere a acțiunii.

Intimații IP „Agenția Servicii Publice” și intervenient accesoriu SA „Floreni”, fiind citați legal în ședința judiciară a instanței de

apei, nu s-au prezentat, nu au comunicat instanței motivele imposibilității de a se prezenta, pentru care motive, conducându-se de prevederile art. 379 alin. (1) și art. 192 CPC RM, Colegiul a dispus judecarea cauzei în lipsa lor.

Constatarea și concluziile instanței de apel

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de Reprezentantul SRL „Larsan - Nor” – Iulia Butnaru, Colegiul judiciar conchide asupra necesității admiterii apelului, casării hotărârii Judecătorei Anenii Noi din 23 noiembrie 2017, și a emite o nouă hotărâre, prin care acțiunea SRL „Larsan - Nor” împotriva IP „Agenția Servicii Publice” și intervenient accesoriu SA „Floreni” privind efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea grevării a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxx cu suprafața de xxxa, amplasat în s. Floreni r-nul Anenii Noi, se fie admisă, din următoarele considerente:

În conformitate cu art.385 alin.(1) lit. c) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul și să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițind o nouă hotărâre.

Conform art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Articolul 386 alin.(1) lit. b), d) CPC, stipulează că hotărârea primei instanțe se casează sau se modifică de instanța de apel, dacă circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, pe care prima instanță le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente și dacă normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

În temeiul art. 14, al Legii contenciosului administrativ, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel. În cazul în care organul emitent are un organ ierarhic superior, cererea prealabilă poate fi adresată, la alegerea petiționarului, fie organului emitent, fie organului ierarhic superior dacă legislația nu prevede altfel. Termenul de 30 de zile specificat la alin.(1) nu se extinde asupra actului administrativ cu caracter normativ.

Conform art. 17, alin. (1) și (4) al Legii contenciosului administrativ, cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la: data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia; data comunicării refuzului de soluționare a unei cereri prin care se solicită recunoașterea dreptului pretins sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea unei astfel de cereri; data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă. Termenul de 30 de zile specificat la alin.(1) este termen de prescripție.

Potrivit art. 25, alin. (1) lit. b) din Legea contenciosului administrativ, judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ adoptă una din următoarele hotărâri: admite acțiunea și anulează, în tot sau în parte, actul administrativ sau obligă pârțile să emită actul administrativ cerut de reclamant ori să elibereze un certificat, o adeverință sau oricare alt înscris, ori să înlăture încălcările pe care le-a comis, precum și dispune adjudecarea în contul reclamantului a despăgubirilor pentru întârzierea executării hotărârii.

Colegiul civil consideră că hotărârea instanței de fond cu privire la respingerea acțiunii ca nefondată, este nejustificată legal, din următoarele considerente:

Din materialele cauzei se rezumă ca, la data de 29 septembrie 2004 între Societate pe Acțiuni de selecție și hibridizarea păsărilor Floreni în continuare SA „Floreni”, având calitatea de vânzător și SRL „Larsan - Nor”, având calitatea de cumpărător, au fost stabilite relații economice directe privind vânzarea imobilelor amplasate în r-nul Anenii Noi sat. Floreni compuse din teren cu numărul cadastral xxxxxxterenul cu nr. cadastral xxxxcu suprafața totală de 6,8 ha și construcțiile industriale cu nr. cadastrale xxxxxxxxxxxx, ceia ce se confirmă prin contractul de vânzare- cumpărare nr.3367 din 29.09.2004 . SRL „Larsan - Nor” a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de a înregistra dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3367 din 29.09.2004 abia la 21.01.2005 ,după achitarea în întregime a valorii bunurilor al cărui obiect îl formează contractul de vânzare – cumpărare. Faptul că SRL „Larsan - Nor” la data de 21.01.2005 a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile procurate în baza contractului ,se demonstrează și prin ștampila de înregistrare aplicată de Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi pe contractul de vânzare-cumpărare fiind atribuite numerele de la 439- 447. SRL „Larsan - Nor” nu a solicitat eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile considerând că odată cu acceptarea cererii și aplicarea ștampilei pe contract, Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi a efectuat înscrierea dreptului de proprietate.

Ulterior, în vederea valorificării dreptului de dispoziție asupra bunului imobil aflat în proprietate, în luna ianuarie 2014 SRL „Larsan - Nor” a constatat că din greșeala Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxs și nr. xx nu a fost înregistrat.

La începutul anului 2014, în luna ianuarie, SRL „Larsan - Nor” a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de a corecta greșeala comisă.

Astfel, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate și asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxx

Dorind valorificarea dreptului de dispoziție asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxx SRL „Larsan - Nor” a constatat că, la începutul anului 2014 în registrul bunurilor imobile asupra imobilului cu nr. cadastral xxxxxxxx amplasat în r-nul Anenii Noi sat. Floreni cu suprafața de 0,3457 ha, modul de folosință: fundul apelor, Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi a introdus înscrierea în partea II a subcapitolului III cu denumirea „Notări” referirea la creanță „Achitarea în rate” .

Astfel pentru anularea acestei notări instanța de fond urma să verifice probatoriul care în opinia reclamantului ar confirma stingerea integrală a datoriilor asumate de SRL ”Larsan –Nor” în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 3367 din 29 septembrie

2004. Doar având o certă soluție la această întrebare se poate de concluzionat asupra legalității sau netemeinicii introducerii în Registrul Bunurilor Imobile a notificării contestate.

Colegiul notează că întru confirmarea acestui fapt apelantul a prezentat atît în cadrul instanței de fond cît și în cadrul instanței de apel un șir de probe, care urmează a fi supuse unei aprecieri prin prisma pertinentei și admisibilității, atîta timp cît apelul este devolutiv atît în fapt cît și în drept.

Analizând circumstanțele expuse la cererea de chemare în judecată, consideră că instanța de fond eronat a ajuns la concluzia precum că lipsește documentul care ar confirma faptul achitării sumei datorate în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 3367 din 29 septembrie 2004 a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxx. Instanța incorect a concluzionat că directorul financiar și comercial al SA "Floreni" pe atunci Tean Nicolai nu era în drept să elibereze la 21 iunie 2007 certificat prin care acesta confirmă că SRL "Larsan-Nor" și-a executat integral obligațiunile asumate în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 3367 din 29.09.2004.

Drept urmare, se reține că potrivit copiei carnetului de muncă a lui Nicolai Tean, începând cu 05 mai 2000 pînă la 21.08.2007 ultimul a fost angajat în calitate de director financiar și comerț, în cadrul societății pe acțiuni „Floreni”, fapt confirmat prin depozițiile martorului Zinovia Enache, inclusiv a martorului Nicolai Tean audiat la 12 octombrie 2016, prin care ultimul a confirmat precum că între părți nu erau obligații nestinse (Vol.I, f.d. 173).

Respectiv, în perioada de 21 iunie 2007, Nicolai Tean, fiind în funcție de director financiar și comerț, avea dreptul la primă semnătură, fapt prin care a purces inclusiv și în privința certificatului din data de 21 iunie 2007 cu privire la achitarea integrală a obligațiilor S.R.L. „Larsan – Nor” născute din contractul nr. 3367 din 29 septembrie 2004, adică avea toate drepturile pentru a semna și certifica acest fapt. Or, această funcție îi acorda dreptul la asemenea atribuții.

Tot, aici se notează că, achitarea integrală și inexistenței de restanțe între părți de pe urma executării contractului de vânzare-cumpărare nr.3367 din 29 septembrie 2004, servesc actele de verificare reciprocă a datoriilor din 28 septembrie 2011 și 31 decembrie 2011. Actele sunt semnate și ștampilate conform procedurii legale de către persoanele investite cu acest drept ale ambelor entități juridice, și anexate la dosar drept probe în acest sens. La fel instanței de apel i-au fost prezentate copiile dispozițiilor de plată în sumă de 1884724,80 lei. La fel, apelantul a indicat că restul sumei restante de 288975 lei a fost achitată prin livrarea puilor broiler conform facturii fiscale nr. BL0782339 din 21.12.2004 (9945 capete de pui) cu o valoare totală de 288975 lei (inclusiv TVA). Este credibil faptul că această factură fiscală a fost nimicită, ori această procedură s-a efectuat conform permisului Serviciului municipal de arhivă Chișinău nr. 366/09 și procesului-verbal nr.1 din 15.09.2011 (f.d.f.d.13-17).

Astfel, instanța de fond, neîntemeiat a pus accent pe materialele pricinii, și anume pe declarațiile martorilor, precum că ultimii nu au putut declara cu certitudine executarea contractului de vânzare cumpărare nr. 3367 din 29 septembrie 2004.

Instanța de apel desconsideră această apreciere a instanței de fond, ori în acest caz ușor se poate de invocat că martorii respectiv nu au putut declara cu certitudine nici neexecutarea contractului de către părți.

Colegiul a sesizat din materialele cauzei că și reprezentantul intervenientului accesoriu SA „Floreni” - Bulai Sergiu, a confirmat că nu deține informație precum că SRL „Larsan - Nor” ar fi stins creanța, nu cunoaște suma datoriei existente la moment (Vol.I,f.d.180).

Mai mult, Colegiul a constatat, că în prezent, bunul imobil cu nr. cadastral 1027101211, care se pretinde a fi neachitat se află în folosința aceluiaș intervenient accesoriu SA "Floreni" în baza contractului de locațiune nr.8 din 21.06.2016, încheiat cu SRL "Larsan-Nor" (f.d. 109-110). Potrivit acestui contract (pct. 1.2), SRL "Larsan-Nor" acționează în calitate de proprietar al imobilului, fapt ce denotă incontestabil că SA "Floreni" recunoaște necondiționat dreptul de proprietate al apelantului asupra bunului dat. Și nu în ultimul rînd e de menționat, că acest contract a fost încheiat pe parcursul examinării cauzei în speță și în cazul existenței cărorva datorii SA "Floreni" ar fi putut să acționeze reclamantul în instanță. Rezultă doar concluzia, că creanța a fost stinsă.

În acest sens, este important de a menționa și faptul că, prin însuși faptul atragerii SA „Floreni” în proces în calitate de „intervenient accesoriu”, de fapt confirmă că aceasta nu are de formulat pretenții către SRL „Larsan-Nor”, mai mult ca atît, dacă ar fi avut careva pretenții în legătură cu obiectul litigiului, ar fi solicitat să fie atrasă în calitate de „intervenient principal”. La examinarea pricinii, SA „Floreni” intervine în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului, însă nu aduce probe, înscrisuri, nu solicită audierea martorilor care ar putea explica situația, adică nu execută de rînd cu pîrîtul sarcina probațiunii, în sensul art.24 din Legea contenciosului administrativ.

Atît pîrîtul, cît și intervenientul accesoriu nu au prezentat nici o probă întru confirmarea neexecutării din partea SRL "Larsan-Nor" a obligațiunilor de plată în baza contractului menționat supra.

Reeșind din cele expuse Colegiul constată că SRL "Larsan-Nor" și-a executat integral obligațiunile de plată asumate în baza contractului nr. 3367 din 29 septembrie 2004 încă la finele anului 2005, iar grevarea din rubrica „Notări” înscrisă în partea II a subcapitolului III la imobilul, teren cu număr cadastralxxxxxxxxxxxxx, amplasat în r-nul Anenii Noi, s. Floreni cu suprafața de 0,3457 ha este nefondată.

Deoarece SA "Floreni" neargumentat nu dorește să de a prezenta OCT Anenii-Noi consimțămîntul în vederea radierii acestei grevări, Colegiul consideră necesar de a admite cererea de chemare în judecată a SRL "Larsan-Nor", care potrivit dispoziției pct.70 din Instrucțiunea Agenției Relații funciare și cadastru nr. 112 din XXXXXXXXXX va putea fi luată la baza modificărilor solicitate.

Din considerentele sus-menționate și avînd în vedere faptul că concluziile primei instanțe expuse în hotărîre sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, iar normele de drept material aplicate eronat, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a admite apelul declarat de SRL „Larsan - Nor”, a casa hotărîrea Judecătorei Anenii Noi din 23 noiembrie 2017 și a pronunța o nouă hotărîre.

DECIDE:

Se admite apelul declarat de SRL „Larsan - Nor”.

Se casează hotărârea Judecătorei Anenii Noi din 23 noiembrie 2017, adoptată în pricina civilă după acțiunea SRL „Larsan - Nor” împotriva IP „Agenția Servicii Publice” și intervenient accesoriu SA „Floreni” privind efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea grevării a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxcu suprafața dexxxxxx ha, amplasat în s. Floreni r-nul Anenii Noi și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Larsan - Nor” împotriva IP „Agenția Servicii Publice” și intervenient accesoriu SA „Floreni” privind efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea grevării a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxcu suprafața dexxxxxx ha, amplxxxxxxx

Se obligă IP „Agenția Servicii Publice” de a efectua modificări în registrul bunurilor imobile prin radierea grevării din rubrica „Notări” înscrise în partea II a subcapitolului III la imobilul, teren cu număr cadastralxxxxxxxamplasat în r-nul Anenii Noi, s. Floreni cu suprafața de xxxxxxxxxxha, modul de folosință: fondul apelor.

Decizia este definitivă și executorie, însă poate fi atacată cu recurs în Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței

Judecătorul

Judecătorul

Iulia Cimpoi

Ion Secrieru

Aliona Danilov