Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani jud. V. Chisilița
Dosarul nr. 3a-332/23 (2-22037324-02-3a-01032023)

D E C I Z I E

08 noiembrie 2023 mun. Chişinău

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:
Preşedintele completului Veronica Negru
Judecătorii Ecaterina Palanciuc și Ina Dutca
Grefier Marina Samatiuc

examinînd în ședință de judecată publică, cererea de apel înaintată de SRL „Ecobeton" împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîşcani din 02 noiembrie 2022, în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de SRL „Ecobeton" împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil,

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei:

La 18 martie 2021, administratorul SRL „Ecobeton", a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil (f.d.4-6).

În motivarea cererii a invocat faptul că, în temeiul încheierii irevocabile a Judecătoriei Chișinău s. Centru, nr. 2-14583 din 13.09.2021, a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și ***** din cadrul blocului locativ de pe adresa mun. Chișinău, *****.

La data de 23.12.2021, a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor respective în registrul Bunurilor Imobile a ASP Departamentul Cadastru, însă a primit refuz, motivul fiind prezența sechestrelor aplicate în baza încheierii executorului judecătoresc Talmaci Roman nr. 003-774/15 din 21.04.2015 și încheierii executorului judecătoresc Stoianov Viorel nr.071-43/10 din 30.11.2010. Ca rezultat a contestării deciziilor din 06.01.2022 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor în favoarea SRL „Ecobeton", registratorul Aliona Gușanu, a respins contestația înaintată, menținând respingerea cererilor cu privire la înregistrarea dreptului de

proprietate asupra imobilului supra cu completarea deciziilor anterioare. Suplimentar, registratorul Aliona Gușanu, a invocat faptul că prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 07.03.2007 a fost anulat Procesul-verbal de recepție finală nr. 536-L din 21.06.2006, iar bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** și *****, din cadrul blocului locativ de pe adresa mun. Chișinău ***** a încetat existența sa ca bun imobil distinct.

Consideră reclamanta că, refuzul organului cadastral este unul absolut neîntemeiat, lipsit de temei juridic prin care a fost lezat dreptul de proprietate a SRL ,,Ecobeton" asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și *****, din cadrul blocului locativ de pe adresa mun. Chișinău, *****. Dezacordul față de deciziile din 06.01.2022 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor în favoare SRL ,,Ecobeton" registratorului din cadrul ASP Departamentul Cadastru au fost descrise în contestația nr. 03 din 04.02.2022 înregistrată la ASP Departamentul Cadastru la 04.02.2022 cu nr. 11/07/101/2022.

Deci, remarcă reclamanta că, prin încheierea Judecătoriei Chișinău s. Centru nr. 2-14583 din 13.09.2021, i-a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale: ***** și ***** amplasate în cadrul blocului locativ de pe adresa mun. Chișinău, *****, încheierea respectiva a devenit irevocabilă la 29.09.2021.

Comunică reclamanta, că instanța, reieșind din obligațiile sale procedurale, a verificat informația actualizată din cadrul Registrului bunurilor imobile a ASP Departamentul Cadastru asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale: ***** și ***** amplasate în cadrul blocului locativ de pe adresa mun. Chișinău, *****, atât prin informațiile prezentate de participanții la proces pe suport de hârtie, cât și prin accesul direct al instanței la informația electronică a Registrului Imobil al ASP Departamentul Cadastru, în care la subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale asupra bunurilor imobile respective, nu sunt prezente careva interdicții de gen: sechestre, notări, etc. Important este că, în conținutul Registrului bunurilor imobile la subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil, este prezentă mențiunea: nu a fost solicitată înregistrarea dreptului de proprietate. Regretabil este faptul că, ulterior, registratorul Aliona Gușan, în decizia sa din data de 18.02.2022 nr. 11/07/101/2022/21/2022 nici nu s-a expus asupra celor invocate de SRL ,,Ecobeton" în contestația depusă.

Mai indică reclamanta, cu referire la motivarea invocată suplimentar al registratorului Aliona Gușan, cu privire la Decizia Curții Supreme de Justiție din 07.03.2007 prin care a fost anulat Procesul-verbal de recepție finală nr. 536-L din 21.06.2006, că registratorul în mod arbitrar intenționat nu s-a expus asupra existenței Deciziei Curții Supreme de Justiție din 28.12.2007 prin care se mențione Hotărârea Curții de Apel din 20.11.2006 unde acțiunea înaintată cu

privire la anularea procesul-verbal de recepție finală nr. 536-L din 21.06.2006 a imobilului din *****, mun. Chișinău, cu retragerea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile, se respinge ca nefondată. Decizia Curții Supreme de Justiție din 28.12.2007 a fost depusă în cancelaria O.T.C. Chișinău la data de 22.01.2008, cu nr. de intrare 014/20-85. Astfel, în temeiul deciziilor menționate mai sus, rezultă că în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 536-L din 21.06.2006 a imobilului din *****, mun. Chișinău, blocul locativ este dat în exploatare, cu înscrierea în registrul bunurilor imobile a tuturor bunurilor imobile distincte din cadrul blocului dat conform dosarului tehnic recepționat de organul cadastral, fapt confirmat prin Certificatul nr. 36/06 din 04.04.2006 emis de O.T.C. Chișinău și a stampilelor cu inscripția „ÎNREGISTRAT”, pentru fiecare nr. cadastral separat.

Mai mult ca atât, specifică reclamanta că, circumstanță care confirmă existența tuturor bunurilor imobile distincte în cadrul blocului locativ din *****, mun. Chișinău reprezintă faptul că, SRL „Ecobeton” la 28.02.2017 a semnat contratul de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr. 1715, autentificat de notarul Pancova Nelli obiectul căruia reprezintă: încăpera nelocativă, cu suprafața de 384,2 m.p., situată în mun. Chișinău, *****, cu nr. cadastral 0100413248.01.052

Consideră reclamanta că, registratorii ASP, Departamentul Cadastru în mod repetat și arbitrar au omis o apreciere justă a circumstanțelor de fapt și de drept ce reiese din conținutul actelor anexate.

Cere, reclamanta SRL ,,Ecobeton” anularea deciziei din 06.01.2022 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor în favoare SRL ECOBETON asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și ***** din cadrul blocului locativ de pe adresa mun. Chișinău, str. Florilor 34/l; anularea Deciziei nr. 11/07/101/2022/21/2022 din 18.02.2021 cu privire la completarea deciziilor din 06.01.2021 privind refuzul înregistrării bunurilor imobile și drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și ***** din cadrul blocului locativ de pe adresa mun. Chișinău, str. Florilor 34/l.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 02 noiembrie 2022, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea înaintată de către SRL ,,Ecobeton” împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea deciziilor din 06 ianuarie 2022 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor SRL „Ecobeton” asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și ***** din cadrul blocului locativ din mun. Chișinău, str. Florilor 34/1, anularea deciziei nr. 11/07/101/2022/21/2022 din 18 februarie 2022 emisă la soluționarea cererii prealabile (f.d.53, 59-68).

Solicitările apelantului:

La data de 18 noiembrie 2022, SRL ,,Ecobeton" a declarat apel împotriva hotărîrii instanței de fond solicitînd admiterea cererii de apel, casarea hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 02 noiembrie 2022 în sensul admiterii integrale a acțiunii (f.d.55).

Termenul de declarare a apelului:

Conform art. 231 alin.(1) din Codul administrativ, hotărîrile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.

Potrivit art.232 alin.(1), (2) din Codul administratiuv, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termenul de 30 zile de la data notificării hotărîrii motivate.

Din materialele pricinii urmează că, hotărîrea contestată a fost pronunțată la data de 02 noiembrie 2022 (f.d.159), cererea de apel nemotivată a fost înregistrată la data de 18 noiembrie 2022 (f.d.55), hotărîrea motivată a fost recepționată de apelant la 17 februarie 2023 (f.d.69), iar apelul motivat a fost depus la 07 martie 2023. Astfel, avînd asemenea circumstanțe, instanța conchide că apelul nemotivat și cel motivat au fost depuse în termenul prevăzut de lege.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel înaintate a indicat că, apelantul a fost privat de posibilitatea de a se expune asupra actelor administrative contestate, de a obiecta, de a se apăra, or, în corespundere cu practica Curții Europene, contradictorialitatea procesului presupune posibilitatea părților în proces, civil sau penal, de a lua cunoștință cu toate probele sau observațiile, anexate la dosar și a le comenta.

Reprezentantul apelantului SRL ,,Ecobeton", reprezentantul Agenției Servicii Publice și terțul Alexandru Emelianov, fiind citați legal, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat și nu au informat instanța despre motivele neprezentării.

Totodată, la data de 03 martie 2023 reprezentantul Agenției Servicii Publice a depus referință prin care a solicitat respingerea apelului ca fiind neîntemeiat.

Potrivit art.239 alin.(2) din Codul administrativ, participanţii la proces se citează. În citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Neprezentarea participanţilor la proces nu împiedică instanţa de apel să decidă în privinţa apelului.

Avînd circumstanțele expuse, Completul judiciar a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa participanților, care nu s-au prezentat în ședința de

judecată a instanței de apel din motive necunoscute instanței, procedura de citare legală fiind respectată.

Aprecierea instanței de apel:

Studiind materialele dosarului, prin prisma pertinenții și admisibilității, în raport cu argumentele invocate, Completul judiciar al Colegiului civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău consideră apelul neîntemeiat şi care urmează a fi respins cu menţinerea hotărîrii primei instanţe din considerentele ce succed.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii – respinge apelul.

Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Potrivit art.219 alin.(1) – (3) din Codul administrativ, 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. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

Din actele cauzei este cert faptul că, la 18 martie 2021, administratorul SRL „Ecobeton”, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil (f.d.4-6).

Judecînd pricina în fond prima instanţă, prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 02 noiembrie 2022, a respins ca neîntemeiată acțiunea înaintată de către SRL „Ecobeton” împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea deciziilor din 06 ianuarie 2022 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor SRL „Ecobeton” asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și ***** din cadrul blocului locativ din mun. Chișinău, str. Florilor 34/1, anularea

deciziei nr. 11/07/101/2022/21/2022 din 18 februarie 2022 emisă la soluționarea cererii prealabile (f.d.53, 59-68).

Completul judiciar constată că, hotărîrea instanței de fond este întemeiată, a fost adoptată cu aprecierea corectă a probelor administrate și aplicarea justă a normelor de drept material.

În corespundere cu prevederile art.221 alin.(2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Prevederile art.220 alin.(1) al aceluiași act normativ, explică că, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87–93.

Din art.93 din Codul administrativ, care stabilește sarcina probațiunii, se reține 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 sînt admisibile doar în baza prevederilor legale.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine faptul că, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 13 septembrie 2021, s-a confirmat tranzacția de împăcare încheiată între SRL „Ecobeton", Bîstrițchi Irina și Gainan Romeo, conform căreia: 1. Părțile recunosc valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 25/1 din 18 2006 a încăperii cu suprafața de 12,2 m^2, nr. cadastral ***** amplasată în imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****. 2. Părțile recunosc valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 25/2 din 18 aprilie 2006 a încăperi cu suprafața de 8,6 m^2, nr. cadastral *****, amplasată în demisolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****. 3. Părțile recunosc stabilirea după SRL „Ecobeton", a dreptului de proprietate 100 % asupra: - încăperii cu suprafața de 12,2 m^2, nr. cadastral ***** amplasată în subsolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****. - încăperi cu suprafața de 8,6 m2, nr. cadastral *****, amplasată în demisolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****. 4. SRL „Ecobeton" achită costurile legate de perfectarea în proprietatea sa a bunurilor imobile litigioase în baza prezentului contract de tranzacție la ASP „Departamentul cadastral": a) încăperii cu suprafața de 12,2 m^2, nr. cadastral ***** amplasată în subsolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****; b) încăperi cu suprafața de 8,6 m^2, nr. cadastral *****, amplasată în demisolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****; Nu are pretenții de nici un fel față de Bîstrițcaia Irina sau Gainan Romeo; 5) Bîstrițcaia Irina, recunoaște valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 25/1 din 18 aprilie 2006 a încăperii cu suprafața de 12,2 m^2, nr. cadastral ***** amplasată în subsolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****. 6) Bîstrițcaia Irina, recunoaște valabilitatea

contractului de vânzare-cumpărare nr. 25/2 din 18 aprilie 2006 a încăperi cu suprafața de 8,6 m^2, nr. cadastral *****, amplasată în demisolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****. 7) Bîstrițcaia Irina, manifestă expres și neviciat acordul pentru stabilirea după SRL „Ecobeton", a dreptului de proprietate 100 % asupra: încăperii cu suprafața de 12,2 m^2, nr. cadastral ***** amplasată în subsolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral 0100413.248.1 și încăperi cu suprafața de 8,6 m2, nr. cadastral *****, amplasată în demisolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****, cu intabularea dreptului de proprietate la ASP „Departamentul cadastral". 8) Bîstrițcaia Irina, renunță la cerere de chemare în judecată înaintată către Gainan Romeo în condițiile prezentului contract de tranzacție. Nu are pretenții de nici un fel față de Gainan Romeo. 9) Gainan Romeo, recunoaște achitarea de către Reclamanta Bîstrițcaia Irina a costurilor imobilelor litigioase. 10) Gainan Romeo, recunoaște valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 25/1 din 18 aprilie 2006 a încăperii cu suprafața de 12,2 m^2, nr. cadastral ***** amplasată în subsolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****. 11) Gainan Romeo, recunoaște valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 25/2 din 18 aprilie 2006 a încăperii cu suprafața de 8,6 m^2, nr. cadastral *****, amplasată în demisolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****. 12) Gainan Romeo, manifestă expres și neviciat acordul pentru stabilirea după SRL „Ecobeton", a dreptului de proprietate 100 % asupra: - încăperii cu suprafața de 12,2 m2, nr. cadastral ***** amplasată în subsolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral *****; - încăperi cu suprafața de 8,6 m^2, nr. cadastral *****, amplasată în demisolul imobilului situat în or. Chișinău, str. Florilor 34/1, nr. cadastral 0100413.248.1 cu intabularea dreptului de proprietate la ASP „Departamentul cadastral". 13) Gainan Romeo, nu are pretenții de nici un fel față bunurile imobile menționate în punctul de mai sus și nici față de SRL „Ecobeton", sau față de Bîstrițcaia Irina. (f.d. 9-11)

Prin decizia Serviciului cadastral teritorial Chișinău din cadrul Agenției Servicii Publice, cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 06 ianuarie 2022, fiind examinată cererea nr. 0100/21/208455 din 23.12.2021 de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din str. Florilor 34/1, numărul cadastral *****, depusă de către SRL „Ecobeton", *s-a decis* a refuza înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. (f.d. 13)

Concomitent, prin decizia Serviciului cadastral teritorial Chișinău din cadrul Agenției Servicii Publice, cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 06 ianuarie 2022, fiind examinată cererea nr. 0100/21/208460 din 23.12.2021 de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din str. Florilor 34/1, numărul cadastral *****, depusă de către SRL

„Ecobeton”, *s-a decis* a refuza înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. (f.d. 14)

La data de 04 februarie 2022, reclamanta SRL „Ecobeton”, prin intermediul administratorului Dumitru Iațco, a depus contestație în adresa Agenției Servicii Publice, înregistrată cu nr. 11/07/101/2022, prin care s-a solicitat anularea în tot a Deciziei din 06.01.2022 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor aflate pe adresa mun. Chișinău, *****, cu nr. cadastral ***** la cererea nr.0100/21/208460 depusă de SRL „Ecobeton” și anularea în tot a Deciziei din 06.01.2022 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor amplasate pe adresa mun. Chișinău, *****, cu nr. cadastral *****, la cererea nr.0100/21/208455 depusă de SRL „Ecobeton”. (f.d. 15-15 verso)

Prin decizia registratorului Agenția Servicii Publice nr. 11/07/101/2022/21/2022 din 18 februarie 2022 referitor la completarea deciziei de refuz la înregistrarea bunurilor imobile și a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** și *****, situate în str. Florilor, 34/1, mun. Chișinău, s-a specificat că, *Registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, Aliona Gușanu, în urma examinării contestației depuse de către cet. Iațco Dumitru, administrator al SRL „Ecobeton”, precum și a deciziei de refuz la înregistrarea bunurilor imobile și a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****.39 și *****, situate în str. Florilor, 34/1, mun. Chișinău, emisă de registratorul SCT Chișinău, Gheorghe Croitoru, la 06.01.2022, ca temei a deciziei de refuz fiind invocate prevederile art. 33 alin. (1) lit. f), alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, a constatat următoarele. Prin cererea refuzată a fost solicitată înregistrarea bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** și *****,043, situate în str. Florilor, 34/1, mun. Chișinău, după SRL „Ecobeton”, în temeiul încheierii privind confirmarea tranzacției a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (dosarul nr. 2-14583/20) din 13.09.2021. La examinarea motivației expuse în decizia registratorului SCT Chișinău, Gheorghe Croitoru, se poate stabili necesitatea completării acesteia cu următoarele. Ca rezultat al examinării datelor din cadastrul bunurilor imobile s-a constatat că bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** și *****.43 au fost, anterior, la data de 21.06.2006, înregistrate în registrul bunurilor imobile, după cet. Găină Roman, în temeiul Procesului - verbal de recepție finală nr. 536-L din 21.06.20006. La data de 07.03.2007 prin Decizia Curții Supreme de Justiție (dosarul nr. 3r-356/07) s-a declarat nul Procesul - verbal de recepție finală nr. 536-L din 21.06.20006 cu retragerea înscrierii din registrul bunurilor imobile. Respectiv, la data de 18.05.2007 în registrele bunurilor imobile au fost operate modificări conform actului judecătoresc. Bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** și *****.43 au fost formate și înregistrate ca bunuri imobile distincte în*

*temeiul Procesului - verbal de recepție finală 536-L din 21.06.20006 și ca rezultat a declarării nulității actului de recepție finală, care a format bunul imobil, a încetat și existența bunului imobil ca bun imobil distinct. Articolul 25 al Legii nr. 1543/1998 statuează că, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea dosarului cadastral ai bunului imobil. Conform prevederilor art. 15 alin. (11) al Legii cadastrului bunurilor imobile, cât și conform prevederilor pct. 105- 109 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 07/2015, recepția lucrărilor cadastrale executate de întreprinderile de stat sau private se realizează de către Agenția Servicii Publice și de către structurile sale teritoriale. Deci, din cele relatate mai sus și conform împuternicirilor stabilite prin art. 12 alin. (7) lit. b) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, s-a decis: A completa decizia de refuz la înregistrarea bunurilor imobile și a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****.39 și *****, situate în str. Florilor, 34/1, mun. Chișinău, emisă de registratorul SCT Chișinău, Gheorghe Croitoru, la 06.01.2022, prin invocarea celor sus menționate, și în temeiul prevederilor art. 33 alin. (1) lit. b[1]), f) al Legii cadastrului bunurilor imobile, a refuza cererea de înregistrare a bunului imobil și a dreptului de proprietate. În conformitate cu prevederile art. 33 alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și art. 209 alin. (1) al Codului administrativ, decizia registratorului Agenției Servicii Publice poate fi atacată în termen de 30 zile de la comunicare la Judecătoria mun. Chișinău, sediul Rîșcani (mun. Chișinău, str. Kiev,3)*. (f.d. 16-16 verso)

Nefiind de acord cu deciziile emise de autoritatea publică, reclamanta a înaintat prezenta acțiune în instanța de contencios administrativ.

La acest capitol, Completul judiciar conchide că circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii au fost stabilite şi elucidate pe deplin de către instanța de fond.

Conform prevederilor articolului 10 alin. (1) Cod administrativ prevede că, actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.(2) Decizia autorităţii publice privind acordarea despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin activitatea administrativă ilegală este un act administrativ individual.

Articolul 11 din Codul Administrativ prevede categoriile actelor administrative individuale

(1) Actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile –actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, 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.

(2) Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

Conform art.31 din Codul Administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Conform art.32 din Codul Administrativ, (1) Procedura administrativă se structurează astfel încît participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. (2) În condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

Conform art.119 din Codul Admninistrativ, (1) Conţinutul unui act administrativ individual trebuie să fie suficient de cert. (2) Un act administrativ individual poate fi emis în scris, verbal sau prin comportament concludent. Forma actului administrativ individual este aleasă de autoritatea publică care emite actul administrativ în baza dreptului discreţionar corespunzător obligaţiilor sale. (3) La cererea unui participant , actul administrativ individual emis verbal este confirmat în scris în termen de o săptămînă. Cererea se depune în decursul unei luni de la comunicarea actului administrativ. (4) Autoritatea publică poate elibera o confirmare scrisă şi din oficiu.

În conformitate cu prevederile art. 16 alin. (1) Cod administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci cînd aplică o dispoziţie legală.

După cum rezultă din prevederile art. 225 alin. (1) Cod administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

În corespundere cu prevederile art. 225 alin. (2) Cod administrativ, verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege

Potrivit art. 137 alin.(1) - (4) Cod administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în

limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale. Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

Conform art.143 alin.(2) Cod administrativ, aprecierea legalităţii sau ilegalităţii unui act administrativ individual se face în funcţie de situaţia la momentul emiterii lui, iar în cazul desfăşurării unei proceduri prealabile – de situaţia la momentul adoptării deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar consideră că, acțiunea înaintată de SRL ,,Ecobeton", a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cît și cu respectarea procedurii prealabile prescrise de legiuitor pentru acțiune în contencios administrativ, din care motive, instanța urmează să se expună asupra fondului cerințelor formulate în acțiune, or careva motive de inadmisibilitate a acțiunii prin prisma art.207 Cod administrative la caz nu sunt.

Completul de judecată reține că, în conformitate cu prevederile art. 15 alin. (1) și (1^1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, lucrările cadastrale se execută de către Agenția Servicii Publice și structurile teritoriale ale acesteia, de întreprinderi de stat și private. Inginerul cadastral certificat din cadrul entității executante poartă răspundere pentru corectitudinea lucrărilor cadastrale. Recepția lucrărilor cadastrale executate de întreprinderile de stat sau private se realizează de către Agenția Servicii Publice și de către structurile sale teritoriale. Responsabilitatea pentru identificarea corectă în teren a bunului imobil o poartă întreprinderea care a executat lucrările cadastrale.

În conformitate cu art. 25 al Legii cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil.

Conform art. 33 alin. (1) din aceeași Lege, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele stabilite la art. 32 alin. (4); b) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației; b^1) lipsesc documentele pentru înregistrare; c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate; d) documentul prezentat a fost emis de o

autoritate publică necompetentă; e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției.

Reieșind din prevederile legale menționate supra în coraport cu materialele cauzei, Completul de judecată constată că, actele administrative emise de Agenția Servicii Publice și anume a deciziilor din 06.01.2022 și nr. 11/07/101/2022/21/2022 din 18.02.2021 de refuz în înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor SRL ,,Ecobeton", sunt întemeiate și legale, or, potrivit procesului-verbal de recepție finală nr. 536-L din 21 iunie 2006 a fost recepționat blocul locativ (inclusiv suprafața comercială și parcare) din str. Florilor 34/1, mun. Chișinău. (f.d. 22-23).

Potrivit pct. 26 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 07 din 17 ianuarie 2015, identificarea bunului imobil se efectuează prin confruntarea datelor din cadastru și/sau prin confruntarea informației din actele doveditoare a drepturilor cu datele constatate pe teren. Datele constatate la fața locului se înscriu în actul de constatare, care va servi temei pentru întocmirea documentației cadastrale.

În conformitate cu pct. 105-109 din Instrucțiunea specificată supra, recepției sunt supuse toate lucrările cadastrale executate de întreprinderi private și de stat. Recepția lucrărilor cadastrale se efectuează de către persoanele responsabile pentru recepție din cadrul Agenției Servicii Publice, conform procedurii stabilite în Instrucțiunea privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul Directorului General al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70/ 2017. Recepția lucrării constă în: a) verificarea corespunderii conținutului raportului lucrării; b) verificarea existenței semnăturilor necesare pe materialele cadastrale respective; c) verificarea respectării cerințelor de calitate la întocmirea raportului lucrării în format electronic; d) verificarea corespunderii datelor din actul ce confirmă legalitatea creării, modificării sau încetării existenței clădirii/ încăperii izolate, eliberat de autoritățile publice competente, cu obiectele informaționale prezentate (numărul cadastral, suprafața, regimul de înălțime, modul de folosință); e) verificarea obiectelor informaționale prezentate, cu cerințele prezentei instrucțiuni. La recepția lucrării cadastrale se prezintă copia actului ce confirmă legalitatea creării, modificării sau încetării existenței clădirii/încăperii izolate (după caz): a) extrasul din registrul de evidență a gospodăriilor - în cazul caselor de locuit individuale și a anexelor gospodărești din

sate înregistrate în registrul de evidență a gospodăriilor până în anul 1997; b) proces-verbal de recepție finală – în cazul clădirilor noi construite sau clădirilor/ încăperilor izolate reconstruite/ restaurate; c) autorizarea de construire, eliberată de autoritatea competentă și avizul cu privire la gradul de finalizare al lucrărilor de construcție - în cazul identificării construcțiilor nefinalizate; d) autorizația de desființare sau certificatul privind desființarea a clădirii sau alt document ce confirmă faptul pieirii fortuite sau distrugerii clădirii; e) solicitarea autorității publice competente privind executarea lucrărilor cadastrale la clădirile neautorizate, pentru care lipsesc actele de atribuire a terenului. Recepția nu include verificarea corectitudinii efectuării măsurătorilor terestre, calcularea suprafeței bunului imobil.

Astfel, la 28 februarie 2017, între Delimarschi Anatolie și Delimarscaia Maria, în calitate de vânzători și SRL „Ecobeton", în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, prin care încăperea nelocativă – magazin, cu suprafața de 384,2 m.p., cu numărul cadastral *****.052, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, str. Florilor, nr. 34/1 a fost cumpărată de către SRL „Ecobeton". (f.d. 26-30)

Reieșind din extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat la 27.04.2021 de către Agenția Servicii Publice, bunul imobil cu numărul cadastral *****.052, situat în mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Florilor, 34/1, modul de folosință – nelocativă, cu suprafața de 384,2 m.p., aparține cu drept de proprietate SRL „Ecobeton", în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1715 din 28.02.2017. (f.d. 31)

Totodată, în rezultatul examinării datelor din cadastrul bunurilor imobile s-a constatat că, bunurile imobile cu numere cadastrale *****, cu suprafața de 8.6 m.p. și *****, cu suprafața de 12.2 m.p., situate în mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Florilor, 24/1, la data de 21 iunie 2006 au fost înregistrate pe numele cet. Găină Roman, în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr. 536-L din 21.06.2006. (f.d. 8, 9 dosar administrativ)

La data de 07 martie 2007 prin Decizia Curții Supreme de Justiție (dosarul nr. 3r-356/07), s-a anulat procesul-verbal nr. 536-L din 21.06.2006 de recepție finală a imobilului din str. Florilor, 34/1, mun. Chișinău cu retragerea înscrierii din registrul bunurilor imobile. (f.d. 6-7 dosar administrativ)

Respectiv, bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****, situate în mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Florilor, 24/1, au fost formate și înregistrate ca bunuri imobile distincte în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr. 536-L din 21.06.2006 și ca rezultat a declarării nulității actului de recepție finală care a format bunul imobil, a încetat și existența bunului imobil ca bun imobil distinct.

Drept consecință a celor menționate, Completul de judecată reține ca fiind întemeiate și legale deciziile Agenției Servicii Publice cu privire la refuzul

înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor SRL „Ecobeton” asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și *****, din cadrul blocului locativ din mun. Chișinău, str. Florilor 34/1, iar careva probe ce ar constata încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale reclamantei prin actele administrative contestate de către SRL „Ecobeton” nu au fost constatate.

Reieșind din cele menționate supra, Completul de judecată constată că, Agenția Servicii Publice și-a exercitat dreptul discreționar în corespundere cu art.16 Cod administrativ, iar refuzul corespunde principiului proporționalității prevăzut de art.29 Cod administrativ.

Din considerentele supra-expuse, Completul judiciar concluzionează că, instanța de fond întemeiat a respins acțiunea ca fiind neîntemeiată, iar argumentele de ilegalitate invocate de reclamantă/apelantă nu şi-au găsit confirmare.

Drept urmare, Completul de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, reține că, hotărârea supusă prezentului apel a fost pronunțată de instanța de fond cu respectarea dreptului părților la un proces echitabil, în sensul definit de art. 6 din Convenția europeană a drepturilor omului și a libertăților fundamentale, atât ca ansamblul garanțiilor procedurale enunțate în această dispoziție convențională, cât și dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei, ceea ce presupune inclusiv motivarea hotărârilor, principiul contradictorialității și modul de administrare a probelor.

Sub aspectul motivării hotărârii atacate, se constată că judecătorul fondului a expus considerentele de fapt și de drept care i-au format convingerea pentru respingerea prezentei acțiuni.

Urmare a constatărilor detaliate supra vis-a-vis de circumstanțele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Completul judiciar concluzionează că, argumentele expuse de către apelant sunt lipsite de substanță obiectivă, iar instanța de fond, reieșind din cumulul probelor administrate, a soluționat cauza sub toate aspectele de fapt și de drept, în consecință hotărârea emisă fiind legală şi întemeiată, în corespundere cu normele legale.

În conformitate cu prevederile art.240 alin.(l) lit.a) Cod administrativ, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,

D E C I D E :

Se respinge cererea de apel înaintată de SRL „Ecobeton”.

Se menţine hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 02 noiembrie 2022.

Decizia este executorie de la emitere, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Preşedintele completului, Veronica Negru

Judecătorii Ecaterina Palanciuc

Ina Dutca