Dosarul nr. 2-22154764-05-2a-18042024

Judecătoria Cahul, sediul Central,
Judecător Dumitru Bosîi

Curtea de Apel Sud
D E C I Z I E
În numele Legii

21 aprilie 2026 mun. Cahul

Completul de judecată al Curții de Apel Sud, sediul Cahul,
în componența:
***președintelui* completului de judecată, dlui:** *Evgheni BANCOV*,
***judecătorilor*: dlui** *Andrei SCRIPCENCO* și **dnei** *Inga GORLENCO,*
grefierului:
Nadejda Chirov,
cu participarea:
reprezentantului intimatului Secrieru Elena, avocat: Todorov Maxim,
intervenientului accesoriu: Secrieru Valeriu,

a examinat în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de Agenția Servicii Publice împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 25 august 2023, pronunțată în cauza civilă la acțiunea înaintată de Secrieru Elena către Primăria mun. Cahul Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al ASP, intervenienți accesorii Secrieru Valeriu, Agenția de supraveghere tehnică, cu privire la anularea răspunsurilor SCT Cahul al ASP, recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile.

C O N S T A T Ă :

Acțiunea civilă:

La 24 octombrie 2022 reclamanta Secrieru Elena a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăria mun.Cahul Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al ASP, intervenienți accesorii Secrieru Valeriu, Agenția de supraveghere tehnică, cu privire la anularea răspunsurilor SCT Cahul al ASP prin care pretinde:

- anularea răspunsului nr.01/S-821/22 din 26 septembrie 2022 prin care Agenția Servicii Publice a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate, anularea răspunsului nr.11/05c-07/180/2022 din 26 septembrie 2022 privind refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. și nr. cadastral ***** amplasată în *****, recunoașterea dreptului de proprietate a reclamantului Secrieru Elena în privința bunului imobil asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. și nr.cadastral *****, amplasată în *****, rectificarea

înscrierii prin radierea dreptului de proprietate asupra construcției cu nr.cadastral *****.*****cu suprafața de 70,2 m.p. și înregistrarea în registrul bunurilor imobile de către Serviciul Cadastral Teritorial Cahul a Agenției Servicii Publice a dreptului de proprietate a reclamantului Secrieru Elena în privința bunului imobil asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. și nr.cadastral ***** amplasată în *****.

În motivarea pretenției sale reclamantul a indicat că, deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil, terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0765 ha, nr. cadastral ***** și a casei de locuit cu suprafața de 70,2 m.p., nr. cadastral *****.***** amplasate în*****. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil a fost dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare nr.1406 din 28.02.2019, autentificat de notarul Niculiță Olga, cu sediul în mun.Cahul. Invocă că, prin autorizația de desființare nr.24/3 din 22.11.2019 s-a permis executarea lucrărilor de desființare a construcției accesorii șubrede lit.02 cu suprafața de 11,9 m.p. amplasate pe terenul privat cu nr.cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate cet.Secrieru Elena. Susține că prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr.06/1 din 12.02.2020 s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construcția anexei locative la casa de locuit individuală, situată pe teren privat nr.cadastral *****. În baza certificatului de urbanism proiectantul SRL „Arca Clasic" a elaborat proiectul de execuție a anexei la casa de locuit, iar prin Autorizația de construire nr.17/2 din 07.05.2020 s-a autorizat executarea lucrărilor de construcție a anexei locative la casa individuală de locuit, situată pe terenul privat cu nr. cadastral ***** amplasat în *****. În timpul executării lucrărilor de construcții a anexei la casa de locuit, din cauza vechimii, casa de locuit s-a prăbușit astfel încât reparația capitală a acesteia era imposibilă. Drept urmare, în limitele casei vechi a ridicat din fundație o construcție nouă la care s-a alipit și anexa care avea la bază actele permisive expuse mai sus. Specifică că în vederea verificării respectării normativelor în construcții a fost întocmită expertiza din 16.12.2021 de către expertul tehnic Caraman Leonid, care potrivit concluziilor expertizei tehnice: „Analizând rezultatul evaluării calitative și studiile efectuate pe teren expertiza tehnică s-a decis că structura de rezistență (fundația, coloanele, grinzile la acoperiș) se găsesc în stare suficientă. Structura de rezistență având un grad de asigurare la acțiunile seismice, care se încadrează în limitele admisibile și nu va prezenta un risc seismic major în cazul declanșării unui cutremur de pământ. Lucrările de construcție s-au executat calitativ. Clădirea comercială poate fi exploatată". De asemenea, a fost întocmit și dosarul tehnic al bunului imobil construit prin care se atestă că casa de locuit reconstruită și anexa autorizată are suprafața totală de 149,8 m.p. și nr.cadastral ***** având la nivelului: 1 Parter, și la nivelul: 2 etaj, adică regimul de înălțime P+E. Precizează că prin procesul-verbal de recepție finală nr.1 din 24.12.2021 s-a decis de a admite recepția finală a obiectului întrucât lucrările de construcție au fost executate conform cerințelor și normelor în vigoare. Pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției s-a adresat la Centrul multifuncțional Cahul, însă registratorul Calin Vera a refuzat să primească actele fără a explica, fiindu-i comunicat că după modificarea pct.89 din Instrucțiunea Agenției Relației Funciare și Cadastru cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, survenită la 17.02.2022 înregistrarea dreptului de proprietate conform proceselor-verbale de recepție finală

bazate pe rapoarte de expertize tehnice nu este posibilă, deși anterior acest lucru până la 17.02.2022 era perfect aplicabil. Menționează că, potrivit procesului -verbal al ședinței consiliului urbanistic din 17.06.2022 s-a propus elaborarea unui nou certificat privind modificarea documentației de proiect pentru construcția edificată, în baza expertizei tehnice, iar beneficiarul să solicite autorizația nouă de construire. Potrivit certificatului constatator nr.1232 din 09.06.2022 se constată că Secrieru Elena a transmis Primăriei municipiului Cahul actele pentru obținerea actului permisiv și anume certificatul de urbanism pentru proiectare, autorizația de construire. Notează că prin avizul din 10.08.2022 în adresa Primăriei municipiului Cahul, Secrieru Elena a solicitat eliberarea actelor din certificatul constatator nr.1232 din 09.06.2022 în termen de 3 zile. Până la ziua adresării acțiunii în instanța de judecată, Secrieru Elena nu a recepționat actele solicitate din certificatul constatator nr.1232 din 09.06.2022 motiv din care a sesizat instanța de judeca cu prezenta acțiune. Relevă reclamanta faptul că conform pct.7 lit.a) din HG nr.936 din 16.08.2006 pentru aprobarea Regulamentului privind expertiza tehnică în construcții: „pct.5. Expertiza tehnică în construcții poate fi efectuată la următoarele etape ale construcțiilor - proiectare, executare (realizare), exploatare (utilizare) și post utilizare". Pct.7 Expertiza tehnică în construcții (lucrări de construcții) se efectuează în scopul: a) evaluării stării tehnice a construcțiilor și aducerii acestora în conformitate cu cerințele normative în vigoare". Pct.10: „Evaluare a stării tehnice a construcției - determinarea gradului de defectare și a categoriei stării tehnice a construcției prin comparația indicilor (datelor) reali cu indicii stabiliți de norme și în proiect". Prin urmare specifică că potrivit Instrucțiunii Agenției Relații Funciare și cadastru nr.112 din 22.06.2005 care prevede la pct.89 următoarele: „Construcția ridicată se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, după caz, proces verbal de recepție finală)". Explică că această normă a fost completată cu un fragment nou ce a intrat în vigoare la 17.02.2022 după cum urmează: „Registratorul verifică ca actul de recepție (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau procesul-verbal de recepție finală) să conțină data întocmirii, numele investitorului (după caz, și al beneficiarului), referirea la numărul și data actului prin care a fost autorizată construirea, sursa de finanțare a lucrărilor de construcție, descrierea bunului, numărul și data certificatului despre rezultatele inspectării, semnăturile comisiei de recepție, după caz, ștampilele, de rigoare. Din aceste considerente, consemnează că calitatea de pârât și respectivi părți care ar putea avea eventual pretenții sunt Primăria municipiului Cahul, în conformitate cu art.423[10] Cod contravențional: În acest context, unica autoritate publică care poate efectua controale în acest domeniu și a avea pretenții referitor la modul de amplasare a construcției și calitatea acestora este Primăria municipiului Cahul. Reiterează faptul că până la 17.02.2022, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul înregistra construcții în temeiul proceselor-verbale de recepție finală bazate pe rapoarte de expertiză tehnică, adică construite în mod neautorizat, fără autorizații de construcții etc. Procesul-verbal de recepție finală nr.1 din 24.12.2021 în cazul din speță a fost întocmit până la intrarea în vigoare a modificărilor la pct.89

a Instrucțiunii Agenției Relații funciare și cadastru nr.112 din 22.06.2005. În acest context, modificarea survenită la pct.89 din Instrucțiune se va aplica la toate construcțiile ridicate după 17.02.2022. Relatează că pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile nominalizate este necesară hotărârea judecătorească de recunoaștere a dreptului de proprietate în privința acestor bunuri, construcția litigioasă nu a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile motiv din care hotărârea judecătorească nu este suficientă dacă nu conține mențiunea că în temeiul acesteia dreptul de proprietate trebuie înregistrat în registrul bunurilor imobile ținut de Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al Agenției Servicii Publice.

Soluția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 25 august 2023, a fost admisă acțiunea. A fost anulat răspunsul SCT Cahul al ASP nr.01/S-821/22 din 26.09.2022, a răspunsului nr.11/05c07/180/2022 din 26.09.2022, privind refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției. A fost recunoscut după Secrieru Elena, dreptul de proprietate asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. cu nr. cadastral *****, amplasată în *****. A fost rectificat în registrul bunurilor imobile, datele despre construcție și despre proprietar, prin radierea bunului imobil cu nr. cadastral ***** și înlocuirea cu bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 148,9 m.p., amplasat în *****, indicînd ca proprietar pe Secrieru Elena IDNP *****.

Solicitarea și argumentele cererii de apel:

La 29 august 2023, Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi procedurale IP„Cadastrul Bunurilor Imobile”) a depus cerere de apel nemotivat prin care pretinde casarea hotărîrii Judecătoriei Cahul sediul Central din 25 august 2023 cu pronunțarea unei noi hotărîrii de respingere integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de Elena Secrieru.

Respectiv la data de 07 iunie 2024 a fost depusă cererea de apel motivată, în argumentarea căreia sunt invocate următoarele motive precum că, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” consideră hotărârea nominalizată neîntemeiată legal, adoptată cu aplicarea eronată a normei de drept material, normei de drept procedural și pasibilă de a fi casată. În conformitate cu prevederile art. 11 alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile ține de competența organului cadastral teritorial, în a cărui rază de activitate acestea sunt amplasate. Articolul 12 alin. (8) lit. b) al Legii nr.1543/1998 prevede că registratorul din cadrul organului cadastral teritorial decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile. Respingerea cererii sau refuzul acesteia de către registratorul din cadrul serviciului cadastral teritorial, conform prevederilor art.31, 33 ale Legii cadastrului bunurilor imobile, poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul din cadrul instituției de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată. În acelaşi timp, în urma verificării copiilor actelor anexate la cerere şi datelor din cadastrul bunurilor imobile s-a stabilit, că procesul-verbal de recepție finală nr.1 din 24 decembrie 2021 nu conține referirea la numărul şi data actului prin care a fost autorizată construirea și nici la

certificatul constatator, fapt ce servește temei pentru respingerea cererii de înregistrare a bunului imobil şi a dreptului asupra lui, potrivit art. 31 alin. (1) lit. d) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, care prevede, că cererea se respinge dacă documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislaţie. La fel, punctul 89 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.112/2005 statuează expres, că Registratorul verifică ca actul de recepție (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau procesul-verbal de recepție finală) să conțină data întocmirii, numele investitorului (după caz, şi al beneficiarului), referirea la numărul și data actului prin care a fost autorizată construirea, sursa de finanțare lucrărilor de construcție, descrierea bunului, numărul şi data certificatului despre rezultatele inspectării, semnăturile comisiei de recepție, după caz, ștampilele, de rigoare. Conform copiei autorizației de construire nr.17/2 din 07.05.2020 s-a autorizat executarea lucrărilor de construcție a anexei locative la casa individuală de locuit situată pe terenul cu numărul cadastral *****, amplasat pe ***** În cererea de chemare în judecată intimata indică, că în timpul executării lucrărilor de construcție a anexei la casa de locuit din cauza vechimii casa de locuit s-a prăbușit şi s-a ridicat din fundație o construcție nouă. Astfel, s-a modificat documentația de proiect și potrivit prevederilor art. 16 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163/2010 „În cazul în care, pe perioada executării lucrărilor de construcție, în documentația de proiect se operează modificări care pot afecta prescripțiile stabilite în cadrul regimului arhitectural urbanistic al certificatului de urbanism pentru proiectare (capacitatea construcției, alinierea construcției faţă de străzile adiacente şi distanțele între construcții, înălțimea construcție, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului), este obligatorie obținerea unui nou certificat de urbanism pentru proiectare și a unei noi autorizații de construire în condițiile prezentei legi, cu sistarea necondiționată a lucrărilor până la obținerea noii autorizații". Consideră necesar de a explica că, potrivit prevederilor art.6^2 alin.(3) al Legii privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător nr.160/2011(în vigoare la data emiterii actului), data aprobării tacite a actului permisiv şi, respectiv, data începerii activității pentru solicitantul actului permisiv se consideră data confirmării recepţionării de către Inspectoratul General al Poliției al Ministerului Afacerilor Interne a scrisorii recomandate, prin care solicitantul i-a expediat copia de pe certificatul constatator completat în modul stabilit. Menționează că procedura aprobării tacite urma să fie aplicată premergător construirii (până la construirea bunului imobil), și nu după construire şi perfectarea actelor de recepție. Suplimentar explică că, conform prevederilor art. 28 alin. (1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163/2010 (în vigoare la data emiterii actului), construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire/documentației de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate, astfel solicitarea intimatei privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p., cu numărul cadastral ********** amplasată pe ***** nu poate fi satisfăcută, deoarece actele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislaţie. Actele anexate la cerere nu corespund conținutului lucrării cadastrale prezentate spre recepție de către executantul lucrării cadastrale

care poartă responsabilitate pentru identificarea corectă în teren a bunului imobil. Potrivit datelor din dosarul recepționat bunul imobil este identificat cu modul de folosință casă de locuit individuală, însă actul de recepție anexat la cerere identifică bunul imobil ca construcție comercială, prestarea serviciilor. Este de menționat, că la materialele dosarului lipsește certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil ca construcție comercială și raportul lucrării potrivit căruia se atestă că clădirea este comercială. Conform prevederilor art. 423 al Codului civil, cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sunt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârşirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării, înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul depunerii cererii conform legii. La fel, prevederile art.18 al Legii pentru punerea în aplicare a Codului Civil nr.66-75/133 din 01.03.2019 prevăd că, formalitățile de publicitate sunt supuse dispozițiilor în vigoare la data efectuării acestora. Cu referire la aspectele de retroactivitate a legii invocate şi apreciate critic de prima instanță (pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112/2005), menționăm că la caz nu are loc aplicarea retroactivă a legii, or legea de totdeauna a condiționat executarea lucrărilor de construire, de obținerea în prealabil a autorizației de construire (de văzut Legea nr. 163/2010, anterior Hotărârea Guvernului nr. 360/1997), legislația reglementând expres care lucrări de construcție pot fi executate fără autorizație. La fel, legislația nu prevede şi nu prevedea că comisia de recepție poate recepționa lucrările de construire neautorizate. Registratorul anterior nu verifica dacă lucrările de construcție au fost autorizate. Odată cu intrarea în vigoare a modificărilor la Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 112/2005, registratorului i s-a pus în sarcină să verifice referirea în actul de recepție la actul permisiv în temeiul căruia s-a executat construcția. În cazul în care actul de recepție a fost perfectat fără a se indica numărul şi data eliberării autorizației de construire, copia autorizației poate fi anexată. Conform cererii de chemare în judecată intimata solicită anularea scrisorii ASP nr. 01/S821/22 din 26.09.2022, anularea răspunsului SCT Cahul nr.11/05c-07/180/2022 din 26.09.2022, solicită recunoașterea dreptului de proprietate a reclamantei asupra construcției cu suprafața 149,8 m.p. din *****, rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile, fără a solicita instanței de judecată anularea unui act administrativ. Scrisorile pe care intimata le contestă poartă un caracter informativ şi nu îmbracă forma unui act administrativ individual, emis cu scop de a produce efecte juridice prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public, conform prevederilor art. 10 alin. (1) al Codului administrativ. De asemenea, conform cererii de chemare în judecată intimata solicită efectuarea rectificărilor înscrisurilor în registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului asupra construcției nr.01, suprafața 70,2 m.p. şi înregistrarea dreptului asupra construcției cu nr.03, suprafața 149,8 m.p. Conform prevederilor art. 18 al Legii pentru punerea în aplicare a Codului Civil nr.66-75/133 din 01.03.2019 prevăd că, formalitățile de publicitate sunt supuse dispozițiilor în vigoare la data efectuării acestora. Conform prevederilor art. 438, alin. (1) Cod civil, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se

poate cere rectificarea acesteia. Aliniatul (3) al normei sus indicate prevede că 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 formă cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. Conform prevederilor art. 439 alin. (1) Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. Aliniatul (2) din norma sus precitată prevede că, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia. Articolul 441 alin. (3) Cod civil prevede că hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces. De asemenea, în conformitate cu art. 196 alin. (1) Codul administrativ, acțiunea în contencios administrativ se depune la instanța de judecată în a cărei rază teritorială își are sediul autoritatea publică care a desfășurat activitatea administrativă contestată, dacă legea nu prevede altfel. La caz activitatea administrativă a fost desfășurată de către ASP, ca urmare examinării cererii prealabile înaintate de către intimată și înregistrată la cancelaria ASP cu nr. S-821/22 din 30.08.2022. Conform articolul 38 Cod de procedură Civilă alin.(1), alin.(2) reclamantul poate intenta acțiunea în oricare din sediile instanței în a cărei rază teritorială se află domiciliul pârâtului. Acțiunea împotriva unei persoane juridice se intentează în unul dintre sediile instanței în a cărei rază teritorială se află sediul persoanei juridice respective. Conform pct. 4 din Anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr. 314 din 22.05.2017 sediul IP„Agenția Servicii Publice” este mun.Chișinău, str.Puşkin, 42. Serviciul Cadastral Teritorial Cahul nu are statut de persoană juridică și reprezintă o entitate din cadrul IP„Agenția Servicii Publice” sediul căreia este mun. Chișinău, str. Puşkin, 42. De asemenea și cererea prealabilă intimata (reclamanta) a înaintat-o Agenției Servicii Publice mun. Chișinău, str.A. Puşkin 42, fiind examinată de către aceasta. Reieșind din conținutul normelor reflectate în textul de mai sus menționăm că, intimata neîntemeiat a înaintat acțiunea față de Agenția Servicii Publice (IP„Cadastrul Bunurilor Imobile”), SCT Cahul.

Solicitarea și argumentele referinței:

La data de 02 septembrie 2024, a fost înregistrată referința la cererea de apel declarată de avocatul Maxim Todorov în interesele intimatei Secrieru Elena potrivit căruia se solicită

respingerea ca neîntemeiată cererea de apel depusă de IP „Cadastrul bunurilor imobile” împotriva hotărîrii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 25 august 2023 prin care s-a admis acțiunea, s-a anulat răspunsul SCT Cahul al ASP nr.01/S-821/22 din 26.09.2022, răspunsul nr.11/05c07/180/2022 din 26.09.2022, privind refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției, s-a recunoscut după Secrieru Elena, dreptul de proprietate asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. şi nr. cadastral ***** amplasată în *****, s-a rectificat în registrul bunurilor imobile, datele despre construcție şi despre proprietar, prin radierea bunului imobil cu nr. cadastral ********** şi înlocuirea cu bunul imobil cu suprafața de 149,8 m.p. şi nr.cadastral ***** amplasată în *****, indicînd ca proprietar pe Secrieru Elena, cu emiterea unei decizii prin care să se dispună menținerea hotărîrii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 25 august 2023.

Termenul de declarare a apelului:

Conform art. 362 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Din actele cauzei se constată că, hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central, a fost pronunțată public la data de 25 august 2023. Apelul inițial declarat de Agenția Servicii Publice, a fost înregistrat la data de 29 august 2023, ulterior la data de 07 iunie 2024 a fost înregistrat apelul motivat. Prin urmare, se constată că, apelul este depus în termen.

Procedura de citare a părților a fost legal executată:

În ședința instanței de apel nu s-au prezentat apelantul Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăria municipiului Cahul, intimata Secrieru Elena interesele căreia sunt apărate de avocatul Secrieru Elena, intervenient accesoriu Agenția pentru Supraveghere Tehnică, Direcția Supraveghere Tehnică, fiind legal citații, fapt confirmat prin avize de recepție.

Conform art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, *neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum și a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.*

Fiind în prezența datelor cu privire la citarea legală a apelantului Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Primăriei municipiului Cahul, intimatei Secrieru Elena interesele căreia sunt apărate de avocatul Secrieru Elena, intervenientului accesoriu Agenția pentru Supraveghere Tehnică, Direcția Supraveghere Tehnică, Completul de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Argumentelor părților în instanța de apel:

În ședința instanței de apel reprezentantul intimatei Secrieru Elena, avocatul Maxim Todorov, a pledat pentru respingerea cererii de apel, pe rațiunile înserate în referință, cu menținerea hotărîrii instanței de fond deoarece instanța de fond corect a admis acțiunea civilă așa cum a fost formulată.

În ședința instanței de apel intervenientul accesoriu Secrieru Valeriu, a pledat pentru respingerea cererii de apel pe motivele expuse de avocatul Maxim Todorov.

Aprecierea instanței de apel:

Verificând materialele cauzei, analizând în complex argumentele şi criticile relatate în cererea de apel şi în ședința de judecată, respectând limitele judecării apelului inserate la art. 373 Cod de procedură civilă, cu respectarea principiului disponibilității părților de a dovedi circumstanțele pe care le invocă drept temei a obiecțiilor sale (art. 118 Cod de procedură civilă), Completul de judecată conchide asupra necesității admiterii apelului declarat IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", casării totale a hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 23 august 2023, cu emiterea hotărârii noi de respingerea acțiunii civile declarate de Elena Secrieru, din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, *„instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel"*.

În conformitate cu art. 385 lit. c) Cod de procedură civilă, *„instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept: c) să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițând o nouă hotărîre."*

Conform art. 386 alin. (1) lit. a), d) Cod de procedură civilă, *„hotărârea primei instanțe se casează sau se modifică de instanța de apel dacă: a) circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat."*

Conform art. 387 lit. c) Cod de procedură civilă, *„se consideră că normele de drept material sânt încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: c) a interpretat eronat legea."*

În această ordine de idei, instanţa de apel evidențiază că, efectul devolutiv al apelului presupune două limite raționale: tantum devolutum quantum apellatum, adică instanţa de apel rejudecă în fapt şi în drept, ceea ce apelantul a înțeles să atace din hotărârea primei instanțe, fiind o consecință a principiului disponibilității care guvernează procesul civil şi tantum devolutum quantum iudicatum, unde instanţa de apel efectuează o nouă examinare în fond, dar şi exercită controlul judiciar complet, în fapt şi în drept, asupra ceea ce a hotărât prima instanţă, şi din acest motiv instanţa de apel nu poate fi pusă în situația de a soluționa cereri care nu au fost formulate în faţa primei instanțe, adică cereri absolut noi prin care să se invoce pretenții noi.

Potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, instanța de apel are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani contra Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr.21522/93 din 29.05.1997

§43). Conform recomandărilor avizului Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) nr.11 din 2008, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate.

Instanţa de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În ședința instanței de fond au fost audiați martorii Maximenco Pavel și Zarițchii Vladimir.

Astfel, Maximenco Pavel a declarat că, îl cunoaște pe Secrieru Valeriu și pe Secrieru Elena. După profesie este diriginte de șantier în domeniul Construcției. Este atestat ca diriginte de șantier de către Ministerul Infrastructurii. Declară că anexa a început să fie construită, clădirea de alături s-a prăbușit, casa fiind reconstruită, A fost la fața locului împreună cu Caraman Leonid care este expert tehnic și Zarițchii Vladimir. S-a prăbușit acea parte în construcții, în timp de pandemie. Nu cunoaște după ce s-a prăbușit acea parte a casei dacă familia Secrieru s-a adresat la Primărie. Concluzia lui Caraman Leonid a fost că se permite reconstrucția casei. A avut cazuri când la baza raportului tehnic să fie dat în exploatare. Astfel de construcții erau date în exploatare de către Cadastru.

Zarițchii Vladimir a declarat că, a ocupat funcția de diriginte de șantier la construcția efectuată de beneficiarul Secrieru Elena în anul 2020. Era diriginte de șantier la d-na Secrieru. Trebuia la casa veche să construiască anexă la casa de locuit. Lucrările de construcție a clădirii litigioase au fost conduse și supravegheate de el personal. Casa de locuit la care urma să fie alipită anexa autorizată inițial era o casă veche, construită din cărămizi de argilă, fără fundație, fiind cumpărată în așa stare de Secrieru Elena în anul 2019. În timpul executării lucrărilor de construcție a anexei la casa de locuit, din cauza ploilor torențiale un perete a casei de locuit s-a prăbușit complet, fiind nevoie de reconstrucția urgentă a casei de locuit, motiv din care au purces la efectuarea lucrărilor de reconstrucție în limitele casei vechi de locuit fără a depăși limitele teritoriale ale casei vechi sau regimul de înălțime. Fiind perioadă de pandemie, Primăria mun. Cahul nu activa și solicitarea de acte permisive la acel moment nu era posibilă. După ridicarea construcției a fost efectuată expertiza tehnică pentru a confirma respectarea normativelor tehnice în domeniul construcțiilor. Expertiza tehnică a fost efectuată de d-nul Caraman. În calitate de diriginte de șantier nu a observat careva încălcări. La obiect a fost prezent reprezentantul primăriei, proiectantul și expertul. De asemenea, martorul Zarițchii Vladimir a mai comunicat că de obicei construcțiile ridicate în asemenea condiții în baza expertizelor tehnice se dădeau în exploatare prin proces-verbal de recepție finală, iar Serviciul Cadastral Teritorial Cahul le

înregistra fără careva probleme, însă din 17 februarie 2022 instrucțiunea cadastrului s-a modificat și nu mai permite acest lucru.

Din probatoriul administrat în speță, Completul de judecată constată că, Secrieru Elena este proprietara bunului imobil, terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0765 ha, nr.cadastral ***** și a casei de locuit cu suprafața de 70,2 m.p., nr. cadastral ********** amplasate în ***** (f.d. 17), dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1406 din 28 februarie 2019, autentificat de notarial (f.d. 17-19).

Prin autorizația de desființare nr.24/3 din 22 noiembrie 2019 s-a permis executarea lucrărilor de desființare a construcției accesorii șubrede cu nr. cadastral ********** cu suprafața de 11,9 m^2 amplasate pe terenul privat cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Secrieru Elena în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare nr.1406 din 28 februarie 2019. (f.d. 20 verso-21)

Respectiv, prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr.06/l din 12 februarie 2020 s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construcția anexei locative la casa de locuit individuală, situată pe teren privat nr. cadastral *****. (f.d. 25 verso-26)

În baza certificatului de urbanism proiectantul SRL „Arca Clasic" a elaborat proiectul de execuție a anexei la casa de locuit (f.d. 38), iar prin Autorizația de construire nr.17/2 din 07.05.2020 s-a autorizat executarea lucrărilor de construcție a anexei locative la casa individuală de locuit, situată pe terenul privat cu nr. cadastral ***** amplasat în***** (f.d. 26 verso).

Potrivit Raportului de expertiză cu privire la starea tehnică a clădirii comerciale, de prestarea serviciilor situată pe ***** din 16 decembrie 2021 de către expertul tehnic Caraman Leonid, se concluzionează că, în urma analizei rezultatelor evaluării calitative și studiile efectuate pe teren expertiza tehnică s-a decis că structura de rezistență (fundația, coloanele, grinzile la acoperiș) se găsesc în stare suficientă. Structura de rezistență având un grad de asigurare la acțiunile seismice, care se încadrează în limitele admisibile și nu va prezenta un risc seismic major în cazul declanșării unui cutremur de pământ. Lucrările de construcție s-au executat calitativ. Clădirea comercială poate fi exploatată. (f.d. 29-32)

Conform dosarului tehnic din 29 noiembrie 2021 al bunului imobil construit cu nr. cadastral ***** situat în *****, casa de locuit reconstruită și anexa autorizată are suprafața totală de 149,8 m.p. având la 2 nivele, având la nivelul 1 Parter și la nivelul 2, etaj, adică regimul de înălțime P+E (f.d. 33-36), iar conform procesului-verbal de recepție finală nr.1 din 24.12.2021 s-a decis de a admite recepția finală a obiectului întrucât lucrările de construcție au fost executate conform cerințelor și normelor în vigoare. (f.d. 27)

Potrivit procesului-verbal al ședinței consiliului urbanistic din 17 iunie 2022 s-a propus elaborarea unui nou certificat privind modificarea documentației de proiect pentru construcția edificată, în baza expertizei tehnice, iar beneficiarul să solicite autorizația nouă de construire. (f.d.45-47)

Potrivit certificatului constatator nr.1232 din 09 iunie 2022 se constată că Secrieru Elena a transmis Primăriei municipiului Cahul actele pentru obținerea actului permisiv și anume certificatul de urbanism pentru proiectare, autorizația de construire. (f.d. 47 verso), iar la data de

25 august 2022, s-a adresat către Agenția Servicii Publice Serviciul Cadastral Teritorial Taraclia cu cerere privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (f.d. 9-10).

Prin răspunsul nr.01/S-821/22 din 26 septembrie 2022, Agenția Servicii Publice a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. cu numărul cadastral **********, amplasată pe ********** deoarece actele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație. (f.d. 13-14)

Prin răspunsul nr.11/05c-07/180/2022 din 26 septembrie 2022 a Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul a fost refuzat înregistrarea dreptului de proprietate din motivul neprezentării actelor justificative în corespundere cu legislația în vigoare. (f.d. 15)

Conform art. 423 Cod civil, *cererile de înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sunt soluționate potrivit dispozițiilor egale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau după caz, la data săvîrşirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare la momentul depunerii cererii conform legii.*

Art. 438 alin. (1), (3) Cod civil statuează că, *cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. 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 formă cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond,* iar art. 439 alin. (1), (2) Cod civil specifică că, *orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.*

Potrivit art. 509 alin. (2) din Codul civil, *dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credinţă*.

Respectiv, la data de 10 octombrie 2022, Secrieru Elena, prin intermediul avocatului s-a adresat la 10 octombrie 2022 cu o cerere prealabilă către Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul privind anularea refuzului de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil nominalizat și anume a răspunsului nr.01/S-821/22 din 26 septembrie 2022 Agenția Servicii Publice a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate, anularea răspunsului 11/05c-07/180/2022 din 26 septembrie 2022 privind refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. cu numărul cadastral **********, amplasată pe *****, cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate. (f.d. 11-12)

Ulterior, la data de 24 octombrie 2022 reclamanta Secrieru Elena a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăria mun. Cahul, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al ASP, intervenienți accesorii Secrieru Valeriu, Agenția de Supraveghere Tehnică, cu privire la anularea răspunsurilor SCT Cahul al ASP prin care pretinde anularea răspunsului nr.01/S-821/22 din 26 septembrie 2022 prin care Agenția Servicii Publice a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate, anularea răspunsului nr.11/05c-07/180/2022 din 26 septembrie 2022 privind refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. și nr. cadastral ***** amplasată în *****, recunoașterea dreptului de proprietate a reclamantului Secrieru Elena în privința bunului imobil asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. și nr.cadastral *****, amplasată în *****, rectificarea înscrierii prin radierea dreptului de proprietate asupra construcției cu nr.cadastral *****.***** cu suprafața de 70,2 m.p. și înregistrarea în registrul bunurilor imobile de către Serviciul Cadastral Teritorial Cahul a Agenției Servicii Publice a dreptului de proprietate a reclamantului Secrieru Elena în privința bunului imobil asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. și nr.cadastral ***** amplasată în *****.

Raportând dispozițiile normelor sus-citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Completul de judecată consideră concluzia instanței de fond una neîntemeiată.

Verificând legalitatea hotărârii contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, instanța de apel constată că soluția a fost dată de către instanța de fond fără elucidarea pe deplin a circumstanțele cauzei, criteriu care presupune lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate.

Cît privește solicitarea reclamantei Secrieru Elena prin intermediul avocatului privind anularea răspunsului nr.01/S-821/22 din 26 septembrie 2022, a Agenția Servicii Publice de refuz în înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. cu numărul cadastral **********, amplasată pe *****, mun. Cahul cît și a răspunsului nr.11/05c-07/180/2022 din 26 septembrie 2022 a Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial de refuz în înregistrarea dreptului de proprietate, Completul de judecată constată că aceste acte poartă un caracter informativ și nu îmbracă forma unui act administrativ individual, emis cu scop de a produce efecte juridice prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public în sensul art. 10 alin. (1) Cod administrativ, respectiv instanța de apel respinge această solicitare ca neîntemeiată.

În aceiași ordine de idei instanţa de fond în argumentarea hotărîrii a menționat că, construcția litigioasă ridicată de Secrieru Elena dispune de actele permisive, dovada acestui fapt fiind Certificatul constatator eliberat în strictă corespundere cu Legea nr. 163 din 09.07.2010, care până în prezent acest certificat constatator nu este anulat, revocat, sau retras în modul stabilit de lege și produce efecte juridice.

Or, la materialele cauzei este anexată autorizația de construcție nr.17/2 din 07 mai 2020, anexei locative la casa individuală de locuit situată pe terenul cu numărul cadastral ***** amplasat în *****, pe cînd Secrieru Elena reieșind din conținutul acțiunii civile pretinde înregistrarea dreptului proprietate asupra construcției cu suprafața de 149,8 m.p. cu numărul cadastral **********, amplasat în *****, explicând această solicitare prin faptul că, în timpul executării lucrărilor de construcție a anexei la casa de locuit din cauza vechimii casa de locuit s-a prăbușit și s-a ridicat din fundație o construcție nouă, respectiv s-a modific at documentația de proiect.

Potrivit art. 16 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163/2010, *în cazul în care, pe perioada executării lucrărilor de construcție, în documentația de proiect se operează modificări care pot afecta prescripțiile stabilite în cadru regimului arhitectural-urbanistic al certificatului de urbanism pentru proiectare (capacitatea construcției, alinierea construcției față de străzile adiacente și distanțele între construcții, înălțimea construcție, procentul de ocupare a terenului coeficientul de utilizare a terenului), este obligatorie obținerea unui nou certificat de urbanism pentru proiectare și a unei noi autorizații de construire în condițiile prezentei legi, cu sistarea necondiționată a lucrărilor pînă la obținerea noii autorizații.*

Respectiv, în sensul normei precitate certificatul de urbanism pentru proiectare nr.06/l din 12 februarie 2020 s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru *construcția anexei locative* la casa de locuit individuală, situată pe teren privat nr. cadastral ***** cît și prin Autorizației de construire nr.17/2 din 07.05.2020 s-a autorizat executarea lucrărilor de construcție *a anexei locative* la casa individuală de locuit, situată pe terenul privat cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, nu corespund lucrărilor cadastrale prezentate, și în situația creată Secrieru Elena urma să solicite autorizarea de construire pentru construcția cu suprafața de 149,8 m.p.

Ca consecință, instanța de fond eronat a constatat că, nu există nici o probă care să confirme că la etapa actuală construcția litigioasă ridicată de Secrieru Elena este una neautorizată, existând atât certificat constatator eliberat în modul stabilit de lege care conform principiului aprobării tacite înlocuiește certificatul de urbanism și autorizație în construcție, cât și hotărârea Judecătoriei Cahul din 22 februarie 2023 de încetare a procesului contravenției pornit în baza art. 179 Cod contravențional.

Completul de judecată explică că, potrivit art. 6^2 alin. (3) al Legii privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător nr.160/2011, *data aprobării tacite a actului permisiv și respectiv data începerii, activității pentru solicitantul actului permisiv se consideră data confirmării recepționării de către Inspectoratul General al Poliției al Ministerului Afacerilor*

Interne a scrisorii recomandate, prin care solicitantul i-a expediat copia de pe certificatul constatator completat în modul stabilit.

Deci, procedura aprobării tacite urma să fie aplicată premergător construirii, adică pînă la construirea bunului imobil, dar nu după constituirea și perfectarea actelor de recepție, așa cum în prezenta speță.

În aceiași ordine de idei, operează prevederile art. 28 alin. (1) al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163/2010 care prevede că, *construcțiile executate în lipsă sau cu încălcarea autorizației de construcție/documentației de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizat*, întrucât la materialele cauzei lipsește certificatul despre rezultatul inspectării bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, cu suprafața de 149,8 m.p. ca construcție comercială cît și raportul lucrării potrivit căreia se atestă că clădirea este comercială.

Or, proiectul de execuție eliberat de SRL „Arca Clasic" a anexei la casa de locuit, raportul de expertiză cu privire la starea tehnică a clădirii comerciale și dosarului tehnic din 29 noiembrie 2021 al bunului imobil construit cu nr. cadastral *****, situat în *****, cu explicațiile martorilor Maximenco Pavel și Zarițchii Vladimir făcute în instanța de fond, nu înlocuiesc datele privind bunul imobil cu destinația – casa de locuit individuală cu bunul imobil cu destinația – construcție comercială, prestarea serviciilor. Legislația nu prevede că comisia de recepție este abilitată să recepționeze lucrări de construcție neautorizate.

Completul de judecată consideră greșită constatarea instanței de fond precum că, pct. 89 al Instrucțiunii Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.112 din 22 iunie 2005 a fost modificată prin OARFC8 din 17.02.21, M06-16/14.01.21 art.25, în vigoare 14.02.2022, fiind completată cu un fragment nou ce a intrat în vigoare la 17.02.2022, iar procesul-verbal de recepție finală nr.1 din 24.12.2021 în cazul din speță a fost întocmit până la intrarea în vigoare a modificărilor la pct. 89 a Instrucțiunii Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22.06.2005 datorită faptului că în prezenta speță nu are loc aplicarea retroactivității legii întrucât legea a condiționat executarea lucrărilor de construire, de obținere în prealabil a autorizației de construire unde spre exemplu în Legea nr.163/2010, legislaţia reglementa expres care lucrări de construcție pot fi executate fără autorizație.

Completul de judecată consideră necesar să efectueze și analiza proporționalității ingerinței în dreptul de proprietate al reclamantei prin prisma art.1 Protocolul nr.1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, precum și să clarifice natura juridică reală și destinația construcției litigioase, aspecte esențiale pentru soluționarea completă și echitabilă a litigiului.

Potrivit jurisprudenței constante a Curtea Europeană a Drepturilor Omului, orice ingerință a statului în exercitarea dreptului de proprietate trebuie să întrunească cumulativ trei condiții: 1) să fie prevăzută de lege; 2) să urmărească un scop legitim de interes public; 3) să respecte un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit.

În cauzele privind construcțiile neautorizate, CtEDO a statuat că statele dispun de o marjă largă de apreciere în materie de urbanism și disciplină în construcții, însă măsurile restrictive nu trebuie să impună persoanei o sarcină individuală excesivă și disproporționată.

În speță, ingerința constă în refuzul recunoașterii și înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției nou-edificate, ceea ce afectează în mod direct posibilitatea reclamantei de a exercita plenitudinea atributelor dreptului de proprietate asupra bunului construit pe terenul aflat în proprietatea sa.

Completul de judecată constată că ingerința este prevăzută de lege, fiind întemeiată pe: 1) art. 16 și art. 28 din Legea nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție; 2) normele privind disciplina în construcții; 3) regulile de publicitate imobiliară prevăzute de Codul civil și Legea cadastrului bunurilor imobile.

De asemenea, ingerința urmărește un scop legitim, și anume: 1) protejarea ordinii urbanistice; 2) asigurarea securității construcțiilor; 3) respectarea disciplinei în construcții; 4) prevenirea edificării arbitrare a construcțiilor.

Totuși, analiza proporționalității impune examinarea circumstanțelor concrete ale cauzei și a conduitei tuturor participanților la raportul juridic.

Completul judiciar reține că, potrivit standardelor CtEDO, atunci când autoritățile: 1) cunosc despre existența construcției; 2) tolerează edificarea acesteia; 3) creează persoanei o încredere legitimă că situația poate fi regularizată, statul este obligat să mențină un just echilibru între interesul public și interesele patrimoniale individuale.

Cu toate acestea, proporționalitatea nu poate conduce automat la legalizarea judiciară a unei construcții executate cu încălcarea regimului autorizării.

Completul judiciar subliniază că încălcarea admisă de reclamantă nu reprezintă o abatere minoră sau pur formală, ci privește modificarea esențială a obiectului autorizat.

Din actele cauzei rezultă că: 1) autorizația inițială privea exclusiv edificarea unei anexe locative; 2) ulterior a fost reconstruită practic integral casa de locuit; 3) construcția finală are o suprafață și configurație diferită; 4) în unele acte tehnice construcția apare calificată drept „clădire comercială/prestări servicii”.

Completul judiciar apreciază necesar să clarifice că această contradicție privind destinația juridică a construcției are relevanță esențială. Astfel: 1) autorizația de construire și certificatul de urbanism vizează o anexă locativă la casă individuală de locuit; 2) dosarul tehnic indică „casă de locuit reconstruită și anexă autorizată”; 3) însă raportul de expertiză tehnică califică obiectul drept „clădire comercială, prestări servicii”.

Completul de judecată constată că materialele cauzei nu conțin: 1) documentație urbanistică privind schimbarea destinației construcției; 2) certificat de urbanism pentru funcțiuni comerciale; 3) autorizație pentru edificarea unei construcții comerciale; 4) acte de recepție specifice unei asemenea destinații.

În consecință, natura juridică exactă a construcției rămâne insuficient clarificată.

Această incertitudine este esențială deoarece regimul urbanistic, cerințele sanitare, normele antiincendiare, parametrii funcționali, coeficienții urbanistici, diferă substanțial între o casă individuală de locuit și o construcție comercială.

Prin urmare, instanța nu poate concluziona că obiectul edificat corespunde integral actelor permisive inițiale.

Totodată, instanța apreciază că măsura refuzului înregistrării dreptului de proprietate, deși constituie o ingerință semnificativă asupra intereselor patrimoniale ale reclamantei, nu depășește marja de apreciere recunoscută statului în materia disciplinei în construcții, având în vedere caracterul substanțial al abaterilor de la autorizația inițială, lipsa unui nou act permisiv, neclaritatea destinației reale a construcției, imposibilitatea substituției controlului administrativ prin hotărâre judecătorească.

Completul de judecată subliniază că principiul securității raporturilor juridice, derivat din art. 6 al Convenției Europene a Drepturilor Omului și din jurisprudența constantă a Curții Europeane a Drepturilor Omului, impune autorităților publice obligația de coerență și previzibilitate în aplicarea normelor juridice, mai ales în materia dreptului de proprietate și a urbanismului.

Persoana care acționează în baza unor acte administrative emise de autorități și care investește resurse semnificative în edificarea unei construcții trebuie să beneficieze de un grad rezonabil de protecție juridică împotriva schimbării imprevizibile a poziției autorităților statului.

În acest sens, Completul judiciar ține cont și de jurisprudența CtEDO potrivit căreia măsurile adoptate de autorități în domeniul construcțiilor trebuie să păstreze un just echilibru între interesul public și protecția efectivă a dreptului de proprietate.

Cu toate acestea, existența bunei-credințe și a conduitei pasive a autorităților publice nu poate înlătura obligația respectării normelor imperative privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Completul de judecată reține că regimul juridic al autorizării construcțiilor are caracter de ordine publică, iar modificarea esențială a obiectului autorizat impunea, conform art. 16 din Legea nr.163/2010, obținerea unei noi autorizații de construire anterior continuării lucrărilor.

În lipsa unui asemenea act permisiv, construcția edificată nu poate fi calificată drept integral conformă cerințelor legale, iar instanța nu poate substitui autoritățile administrative competente în procedura de autorizare și recepție urbanistică.

În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei*.

În conformitate cu art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului*.

Prin prisma dispozițiilor legale citate și având în vedere faptul că pretențiile reclamantei Secrieru Elena din acțiunea civilă au fost constatate ca fiind neîntemeiate, Completul de judecată consideră necesar de a încasa de la Secrieru Elena în beneficiul statului a taxei de stat la depunerea cererii de apel în mărime de 150 lei, de la care IP„Cadastrul Bunurilor Imobile” a fost scutit prin Legea Taxei de Stat, în vigoare la momentul depunerii acțiunii civile.

Din considerentele expuse, având în vedere că hotărârea instanței de fond este neîntemeiată și a fost pronunțată cu aplicarea eronată a normelor de drept material, Completul de judecată

ajunge la concluzia că apelul declarat de IP„Cadastrul Bunurilor Imobile” urmează a fi admis, cu casarea integrală a hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea civilă se respinge ca neîntemeiat.

Conducându-se de prevederile art. 385 lit. c) și 390 din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții de Apel Sud, sediul Cahul,-

D E C I D E :

Se admite apelul declarat de Agenția Servicii Publice.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 25 august 2023, pronunțată în cauza civilă la acțiunea înaintată de Secrieru Elena către Primăria mun. Cahul, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al ASP, intervenienți accesorii Secrieru Valeriu, Agenția de Supraveghere Tehnică, cu privire la anularea răspunsurilor SCT Cahul al ASP, recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu pronunțarea unei noi hotărâri, după cum urmează.

Se respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea înaintată de Secrieru Elena către Primăria mun. Cahul, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul al ASP, intervenienți accesorii Secrieru Valeriu, Agenția de Supraveghere Tehnică, cu privire la anularea răspunsurilor SCT Cahul al ASP, recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile.

Se încasează de la Secrieru Elena în beneficiul statului suma de 150 lei (una sută cincizeci lei) cu titlu de taxă de stat.

Decizia este definitivă din momentul emiterii, fiind susceptibilă de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 luni de la comunicare.

Preşedintele completului,	*Judecător*	*Judecător*
Evgheni BANCOV	*Andrei SCRIPCENCO*	*Inga GORLENCO*