Instanţa de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, jud. Ig. Barbacaru
Dosarul nr. 3a-65/23 (2-22036449-02-3a-16012023)

D E C I Z I E

07 iunie 2023 mun. Chişinău

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

Având în componenţa sa:
Preşedintele completului, judecătorul Veronica Negru
Judecătorii Ecaterina Palanciuc și Ina Dutca
Grefier Marina Samatiuc

Judecînd în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de avocatul Danu Alexandru în interesele lui Cozlov Alexandru și Cozlov Tatiana împotriva hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 18 octombrie 2022, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de Cozlov Alexandru și Cozlov Tatiana împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ favorabil,

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei:

La data de 17.05.2022, Cozlov Alexandru şi Cozlova Tatiana au depus acțiune în contencios administrativ împotriva Agenției Servicii Publice, solicitând anularea deciziei nr. 11/C/186/2022/47/2022 din 14.04.2022 emisă de registratorul Agenției Servicii Publice, Aliona Gușan și obligarea Agenției Servicii Publice să înregistreze în registrul bunurilor a proceselor verbale nr. 01 și 02 din 07.07.2021 prin care s-a recepționat lucrările de construcție a anexelor și resistematizare a încăperilor izolate cu numărul cadastral ***** și ***** amplasate în com. *****, sat. *****, str. ***** nr. 66 (f.d.4-11).

În motivarea acțiunii înaintate s-a indicat că, pe data de 11.03.2022, reprezentantul care acționa în numele lui Cozlov Alexandru în temeiul procurii nr. 5-1908 din 31.03.2021, s-a adresat la SCT Dubăsari în vederea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a proceselor-verbale nr.01 şi 02 din 07.07.2021 prin care s-a recepționat lucrările de construcție a anexelor şi resistematizare a încăperilor izolate cu numărul cadastral ***** şi ***** amplasate în com.*****, sat. *****, str. ***** nr. 66. Registratorul SCT Dubăsari a decis respingerea cererii de înregistrare în temeiul art. 31 alin.(1) lit. d), alin. (2) şi (3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1453 din 25.02.1998.

Luînd în considerație faptul că deciziile registratorului SCT Dubăsari erau nemotivate şi absolut neclare, tot reprezentantul Sandu Alexandru, pe data de 18.03.2022, a depus o contestație la registratorul superior din cadrul Agenţiei Servicii Publice, în conformitate cu art.12 alin. (7) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998.

Pe data de 14.04.2022, registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, Aliona Guşan, ca rezultat a examinării contestației, a decis să completeze decizia de respingere a cererii la înregistrarea bunului imobil reconstruit şi a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în str. *****, 66, sat. *****, r-nul Dubăsari, emisă de registratorul Serviciului cadastral Teritorial Dubăsari, Valeriu Driga, la 11.03.2022 şi să respingă cererea de înregistrare, în temeiul art. 33 alin.(1) lit.d) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998.

Din motivarea registratorului, reclamantul înțelege că dînsa se referă la retroactivitate oricărei legi invocate de petiționar în contestaţie, însă în tot cuprinsul contestaţiei nici nu s-a pomenit de aplicarea retroactivă a Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie.

În contestaţie s-a invocat aplicarea retroactivă a prevederilor pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, care se pun în aplicare din data de 14.02.2022, însă nicidecum prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Susține că, Registratorul nu a motivat nicidecum decizia sa de respingere din 14.04.2022, în raport cu procesele-verbale de recepţie finală prezentate pentru înregistrare şi anume nu s-a referit la retroactivitatea prevederilor pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, care se pun în aplicare din data de 14.02.2022. Din luna decembrie anul 2017 şi pînă la data de 14.02.2022, registratorii din cadrul Agenţiei Servicii Publice au înregistrat toate procesele verbale de recepţie, fără a atrage atenţia la prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie.

Susține că, timp de mai mult de 4 ani, în comisiile de recepţie finală specialiştii atestaţi şi calificaţi în modul stabilit, au elaborat sute şi mii de acte de recepţie în formă liberă pe care registratorii din cadru ASP le-au înregistrat fără a invoca forma şi conţinutul acestora.

Conform art. 316 alin. 2 Codului Civil, forma actului juridic este o condiţie de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

În cazul recepţiei construcţiilor finanţate din surse private, investitorul întocmeşte un act de recepţie în formă liberă, fiind respectate prevederile

capitolului III1 din Regulamentul de recepţie a contrucţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

Pînă la publicarea modificărilor pct. 89 din Instrucţiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, comisiile de recepţie finală şi-au desfăşurat activitatea în strictă conformitate cu prevederile Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

În atare situaţie, dacă registratorul are o pregătire şi o calificare corespunzătoare, urmează să ia în consideraţie ierarhia şi principiile de aplicare a actelor normative prevăzute în Legea nr. 100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative.

Or, forma şi conţinutul actelor juridice nu pot fi reglementate de Instrucţiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor a supra lor, în cazul în care forma şi conţinutul acestora este stabilită de un act normativ cu o forţă juridică superioară.

La caz, Guvernul RM, a emis Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, care reglementează expres formele şi conţinutul actelor de recepţie finală şi dacă în capitolului III1 din Regulament nu se cere o anumită formă, rezultă ca: autoritatea emitentă a lăsat această oportunitate comisiei de recepţie finală.

În circumstanţele indicate se constată că, registratorul abuzează de norma stabilită în pct. 89 din Instrucţiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor a supra lor şi o aplică retroactiv, deoarece comisia de recepţie finală a recepţionat lucrările pe data de 07.07.2021, după care, Secţia verificare şi recepţia lucrărilor cadastrale din cadrul ASP a emis avizul de recepţie a lucrării cadastrale.

Deci se constată că actele de recepţie nr. 01 şi 02 din 07.07.2021 a fost emis anterior ieşirii în vigoare a prevederilor pct. 89 din Instrucţiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor.

În conformitate cu prevederile art. 73 alin.(3) al Legea nr. 100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative, actul normativ produce efecte doar cît este în vigoare şi, de regulă, nu poate fi retroactiv sau ultra activ.

Potrivit art. 73 alin.(3) al Legea nr. 100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative, au efect retroactiv doar actele normative prin care se stabilesc sancţiuni mai blînde.

Prevederile expuse, se consolidează şi prin interpretările anterioare ale Curţii Constituţionale, care a statuat că legea nu se aplică faptelor săvârşite înainte de intrarea ei în vigoare, adică nu are efect retroactiv. Legea dispune numai pentru prezent şi viitor şi nu are efecte juridice pentru trecut [HCC nr, 32 din 29 octombrie 1998].

La caz, nu suportă criticii poziția registratorului, precum că la actul de recepţie prevăzut de capitolului III1 din Regulamentul de recepție a construcțiilor şi instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, se aplică prevederile pct. 89 din Instrucţiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor a supra lor. Mai mult ca atît, nu este clar cît de obligatorie este pentru comisia de recepţie finală prevederile pct. 89 din Instrucţiunea nr. 112, din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor în raport cu pct. 432 al cap. III din Regulamentul aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, dacă în cazul dat se prevede act de recepţie - care nu are stabilită o formă şi un conținut anumit.

Totodată este de menţionat, că ordinul nr. 8 din 17.02.2021 cu privire la modificarea Instrucţiunii nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor a supra lor, vine în contradicție cu prevederile art. 10 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, deoarece potrivit articolului menţionat şi anume lit. b) din sistemul organelor cadastrale face parte doar Agenţia Servicii Publice cu structurile sale teritoriale (organele cadastrale1 teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii şi în oraşele Ceadîr-Lunga și Vulcăneşti).

În tot cuprinsul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, nu se regăseşte o prevedere care ar reglementa că Agenţia Relaţii funciare şi Cadastru ar fi organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

Din conţinutul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, rezultă că organul central de specialitate ar fi Agenţia Servicii Publice.

Cu toate acestea, pe data de 15 aprilie 2022, Agenţia Relaţii funciare şi Cadastru, a informat SRL „EXPERT TOPCAD” prin scrisoarea nr. 36/01-08/359 (anexată) că „...Pornind de la nota informativă, scopul modificărilor întreprinse la pct. 89 din instrucțiunea sus-numită a fost ajustarea normei la conținutul art. 404 al Legii nr 1545/1998 cadastrului bunurilor imobile, care conţine prevederi cu referire la înregistrarea dreptului asupra bunului imobil construit. Totodată Vă informăm că datele care urmează să fie verificate de către registrator prin prisma pct. 89 în cadrul înregistrării bunului imobil nou construit/reconstruit în baza procesul - verbal de recepţie la terminarea lucrărilor sau procesului-verbal de recepţie finală, sunt expres prevăzute în modelele documentelor aprobate prin Hotărîrea Guvernului nr. 285/1996, cu privire la aprobarea Regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente. Astfel modificările la pct 89 din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor cu nr. 112/2005, nu prevăd refuzul înregistrării în cazul prezentării procesului-verbal de recepţie finală sau procesului-verbal la terminarea lucrării dacă acesteia au fost întocmite asupra unui bun care a fost construit/reconstruit în lipsa autorizației de construire. În conformitate cu pct. 52 din Regulamentul aprobat prin Hotărîrea de

Guvern nr. 285/1996, responsabilitatea pentru încălcarea regulamentului menţionat o poartă investitorul, executantul, preşedintele comisiei de recepţie şi mebrii ei, precum şi toate persoanele participante la recepţia construcţiei”.

La data înaintării contestării, nu avea o poziţie oficială a emitentului prevederilor pct. 89 din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor cu nr. 112/2005 , însă este evident că registratorii au fost informați, sau cel puţin trebuiau să fie informaţi cum urmează a fi aplicate noile prevederi a pct.89 din instrucţiune, în vederea aplicării uniforme ale actelor normative şi asigurarea egalităţii drepturilor cetăţenilor.

Concluzionează că, registratorul Agenţiei Servicii Publice, Aliona Guşan la emiterea deciziei nr.11/C/186/2022/47/2022 din 14.04.2022, a interpretat greșit prevederile pct. 89 din Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor cu nr. 112/2005 precum şi prevederile art. 31 alin.(1) lit.d) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, depășindu-și vădit competențele sale prevăzute de lege şi actul administrativ defavorabil - refuzul - este neîntemeiat şi ilegal.

Notează că, cu referire la motivarea în fapt, actul administrativ emis de Agenţia Servicii Publice, nu conţine argumentele şi premisele factologice aferente emiterii acestui act, având în vedere faptul că solicitantul a prezentat toate documentele valabile cu conținutul şi forma corespunzătoare legislației.

Nu în ultimul rând, având în vedere natura de act administrativ individual defavorabil, decizia registratorului, nu conține nici o mențiune cu privire la procedura administrativă care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conținutului final al actului etc.

Relevă că, la caz Agenţia Servicii Publice, a oferit un refuz expres, fără a realiza audieri pe marginea faptelor date a proprietarilor încăperilor izolate, fapt care, denotă existența unui viciu de procedură.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 18 octombrie 2022, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ înaintată de Cozlov Alexandru și Cozlov Tatiana împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea actului administrativ - Deciziile Serviciului Cadastral teritorial Dubăsari din 11.03.2022, precum și decizia adoptată în procedura prealabilă materializată în răspunsul Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, nr.11/C/186/2022/47/2022 din 14.04.2022, obligarea emiterii actului administrativ favorabil (f.d.50, 60-72).

Solicitările apelantului:

La data de 03 noiembrie 2022, avocatul Danu Alexandru în interesele lui Cozlov Alexandru și Cozlov Tatiana a declarat apel împotriva hotărîrii instanței de fond solicitînd admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 18 octombrie 2022, cu emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii (f.d.55-59).

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.

Conform art.233 alin.(3) din Codul administrativ, cererea de apel poate cuprinde și alte date importante pentru soluționarea cauzei, precum și demersurile apelantului.

Din conținutul coroborat al normelor precitate rezultă că legiuitorul nu a reglementat în concret noțiunea de „motivare a apelului”, aceasta având un înțeles echivoc și discreționar participanților la proces, care fac uz de dreptul procedural de a contesta hotărârea primei instanțe.

Completul opinează că, reieșind din caracterul devolutiv al apelului, noțiunea de „motivare a apelului” în *lato sensu* presupune în sine arătarea unor critici, care sunt de natură să facă vizibile netemeinicia hotărârii contestate.

Astfel, evidențierea în cererea de apel a celor mai mici critici de manifestare a dezacordului cu soluția pronunțată de prima instanță, cu indicarea temeiurilor de netemeinicie a hotărârii contestate, pe care se întemeiază calea de atac, precum și dezvoltarea lor pot fi privite în esență ca o motivare în *lato sensu* a apelului.

Sub acest aspect Completul învederează că, în opinia Înaltei Curți de la Strasbourg, cererea este considerată admisibilă în cazul în care reclamantul exprimă, fie şi în mod sumar, obiectul cererii sale și cel puțin o precizare sumară cu privire la natura încălcării pretinse.

Din materialele pricinii urmează că, hotărîrea contestată a fost pronunțată la data de 18 octombrie 2022 (f.d.50), cererea de apel a fost înregistrată la data de 03 noiembrie 2022 (f.d.55-59), reieșind din faptul că apelul conține obiectul cererii și cel puțin o precizare sumară cu privire la natura pretinselor încălcări admise pe prima instanță, Completul de judecată o va reține ca apel motivat. Astfel, avînd asemenea circumstanțe, instanța conchide că apelul a fost depus în termenii prevăzuți de lege.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel înaintate, a indicat că, instanţa de judecată nu a elucidat pe deplin circumstanţele importante în soluţionarea pricinii, prin urmare a fost dată o apreciere eronată circumstanţelor de fapt şi de drept invocate în cererea de chemare în judecată.

Menționează că, în cadrul ședinței a explicat instanței de judecată cu lux de amănunte că pîna la modificarea prevederilor pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor a supra lor, comisiile de recepție finală își desfășurau activitatea, iar ASP înregistra în registrul bunurilor imobile procesele verbale a lucrărilor de construcție.

Intimatul în referința sa n-a explicat nicicum cu ce a influențat modificarea prevederilor pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor a supra lor, deciziile registratorilor dacă „...legea de totdeauna a condiționat executarea lucrărilor de construire, de obținere în prealabil a autorizației ”.

Mai mult, sunt lucrări de construcție, care nu necesită a fi autorizate, or potrivit art. 14 alin.(l) lit. 1) Legii nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție, se pot executa fără certificat de urbanism și autorizație de construire construcții auxiliare, anexe cu suprafața construită de pînă la 15 m^2 la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

A menționat că, pîrîtul nu indică în refuzurile sale, este sau nu necesară la caz autorizația de construire, luînd în considerație că terenul este proprietate privată și anexele nu depășesc suprafața de 15 m^2.

A indicat că, ASP pe parcursul a 5 ani, a înregistrat procesele verbale de recepție finală similare și modificarea prevederilor pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, nu poate constitui un impediment în vederea asigurării realizării dreptului de proprietate.

În pofida faptului că Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, prevede „procese-verbale”, în cazul recepției construcțiilor finanțate din buget, (modelele acestora fiind expuse în anexe), totuși în cazul construcțiilor finanțate din surse private se prevede expres doar „actul de recepție "(pct. 432 al cap.III[1]). În acest sens Ministerul Economiei, prin scrisoarea nr. 04/1-3464 din 20.06.2017 adresată Î.S. „Cadastru”, a evidențiat că acest tip de document (actul de recepție) a fost stabilit, în special, pentru a evita confuzia și interpretarea abuzivă a normelor regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

Ministerul Economiei a punctat că modelele proceselor-verbale de recepție prevăzute în anexele Regulamentului nu pot fi aplicate pentru recepția construcțiilor finanțate din mijloace financiare proprietate privată. Mai mult, în

textul capitolului III[1] nici nu se face referință la anexele Regulamentului. În cazul recepției construcțiilor finanțate din surse private, investitorul întocmește un act de recepție în formă liberă, fiind respectate prevederile capitolului III[1] din Regulament.

Ministerul Economiei și Infrastructurii eliberează certificatele de atestare tehnico-profesională specialiștilor care participă în comisiile de recepție finală.

La caz, în comisia de recepție finală au participat specialiști care au fost instruiri și aplică în activitatea lor prevederile regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente în sensul explicat de Ministerul Economiei și Infrastructurii.

Astfel, timp de mai mult de 4 ani, în comisiile de recepție finală specialiștii atestați și calificați în modul stabilit, au elaborat sute și mii de acte de recepție în formă liberă pe care registratorii din cadru ASP le-au înregistrat fără a invoca forma și conținutul acestora.

În cazul recepției construcțiilor finanțate din surse private, investitorul întocmește un act de recepție în formă liberă, fiind respectate prevederile capitolului III[1] din Regulamentul de recepție a contracțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

Pînă la publicarea modificărilor pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, comisiile de recepție finală și-au desfășurat activitatea în strictă conformitate cu prevederile Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996. Or, forma și conținutul actelor juridice nu pot fi reglementate de Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor a supra lor, în cazul în care forma și conținutul acestora este stabilită de un act normativ cu o forță juridică superioară.

La caz, Guvernul RM, a emis Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin hotărîrea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, care reglementează expres formele și conținutul actelor de recepție finală și dacă în capitolului III[1] din Regulament nu se cere o anumită formă, rezultă că autoritatea emitentă a lăsat această oportunitate comisiei de recepție finală.

În circumstanțele indicate se constată că registratorul abuzează de norma stabilită în pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor a supra lor și o aplică retroactiv, deoarece comisia de recepție finală a recepționat lucrările pe data de 07.07.2022.

Astfel, este evidentă activitatea administrativă arbitrară desfășurată de ASP.

<u>Poziția părților în instanța de apel:</u>

În ședința de judecată a instanței de apel, avocatul Danu Alexandru în interesele lui Cozlov Alexandru și Cozlov Tatiana a solicitat admiterea apelului declarat ca fiind întemeiat.

Reprezentantul intimatului Agenției Servicii Publice, Renița Alexandru în ședința de judecată a instanței de apel, nu s-a prezentat și nu a informat instanța despre motivele neprezentării.

În conformitate cu prevederile 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.

Astfel încît, Completul judiciar a considerat posibil examinarea cauzei în părți, care nu s-a prezentat în ședința de judecată a instanței de apel din motive necunoscute instanței, procedura de citare legală fiind respectată.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind explicațiile participantului prezent în proces, studiind materialele dosarului, Completul de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău consideră că apelul urmează a fi admis, casată integral hotărîrea instanței de fond, cu pronunțarea unei noi decizii, din considerentele ce succed.

În conformitate cu prevederile art.240 alin.(1) lit.c) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanța de apel casează integral hotărîrea primei instanţe şi emite o nouă decizie.

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 pricinii este cert faptul că, la data de 17.05.2022, Cozlov Alexandru și Cozlova Tatiana a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Agenției Servicii Publice, solicitând anularea deciziei nr. 11/C/186/2022/47/2022 din 14.04.2022 emisă de registratorul Agenției Servicii Publice, Aliona Gușan și obligarea Agenției Servicii Publice să înregistreze în registrul bunurilor a proceselor verbale nr. 01 și 02 din 07.07.2021 prin care s-a recepționat lucrările de construcție a anexelor și resistematizare a încăperilor izolate cu numărul cadastral ***** și ***** amplasate în com. *****, sat. *****, str. ***** nr. 66 (f.d.4-11).

Judecînd pricina în fond prima instanţă, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 18 octombrie 2022, a respins ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ înaintată de Cozlov Alexandru și Cozlov Tatiana împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea actului administrativ - Deciziile Serviciului Cadastral teritorial Dubăsari din 11.03.2022, precum și decizia adoptată în procedura prealabilă materializată în răspunsul Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, nr.11/C/186/2022/47/2022 din 14.04.2022, obligarea emiterii actului administrativ favorabil (f.d.50, 60-72).

Verificînd legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanţe, Completul judiciar constată că, hotărîrea instanței de fond este neîntemeiată, a fost adoptată cu aprecierea eronată a probelor administrate și aplicarea eronată a normelor de drept material, motiv din care instanța de apel va casa hotărîrea primei instanțe și din acest motiv va emite o nouă decizie privind admiterea acțiunii din următoarele considerente.

În corespundere cu prevederile ar.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, din analiza materialelor dosarului, s-a stabilit cu certitudine că, la 11.03.2022 reclamantul Cozlov Alexandru, prin intermediul reprezentantului Sandu Alexandru a depus la Agenția Servicii Publice, SCT Dubăsari, cerere cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, prin care a solicitat : înregistrarea procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 07.07.2021, cu adresa - s. *****, str. ***** 66, nr. cadastral *****, anexând la

cerere procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 07.07.2021 și procura din 31.03.2021 (f.d.16).

La data de 11.03.2022 registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, SCT Dubăsari, Driga Valeriu, a respins cererea reclamantului Cozlov Alexandru de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, pe motiv că : procesul-verbal de recepție finală nr. 01 din 07.07.2021 prin care se recepționează obiectul cu nr. cadastral ***** nu conține informații cu referire la numărul și data actului prin care a fost autorizată construcția și nici date despre sursa de finanțare a lucrărilor de construcție. Astfel, pentru efectuarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile în baza procesului-verbal respectiv și reieșind din prevederile instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 22.06.2005, pct. 89, este necesar ca procesul verbal de recepție finală să conțină data întocmirii și numărul, numele investitorului, referire la numărul și data actului prin care a fost autorizată construirea, sursa de finanțare a lucrărilor de construcție, descrierea bunului, nr. și data certificatului despre rezultatul inspectării, semnăturile comisiei de recepție, ect. (f.d.16).

Dezacordul cu decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, SCT Dubăsari, din11.03.2022, a determinat partea reclamantă să o conteste extrajudiciar, iar prin decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, Aliona Gușanu, nr. 11/C/186/2022/47/2022 din 14.04.2022, s-a decis : a completa decizia de respingere la înregistrarea bunului imobil reconstruit și a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în st. ***** 66, sat. *****, r-nul Dubăsari, emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Dubăsari, Valeriu Driga la 11.03.2022, prin invocarea celor sus menționate și în temeiul prevederilor art. 31 alin. (1) lit. d) al Legii cadastrului bunurilor imobile, a respinge cererea de înregistrare (f.d.13).

Refuzul autorității publice pârâte în înregistrarea în registrul bunurilor a proceselor verbale prin care s-a recepționat lucrările de construcție a anexelor și resistematizare a încăperilor izolate cu numărul cadastral ***** și ***** amplasate în com.*****, sat.*****, str. ***** nr. 66, a determinat reclamantul să înainteze prezenta acțiune în instanța de judecată.

Astfel, avînd în vedere constatările faptice expuse supra, Colegiul judiciar reține că, potrivit art. 3 din Codul administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinîndu-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Conform prevederilor articolului 10 alin. (1) din Codul 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.16 alin.(1) și (2) din 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. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

În conformitate cu art. 17 din Cod adminisitrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

În conformitate cu art.18 din Cod administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii.

Potrivit art. 19 din Cod administrativ, cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

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

Conform art.21 alin.(2) și (3) din Cod administrativ, exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decît în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

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 art.225 din Codul Administrativ, (1) Instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ. (2) 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.

Completul judiciar reține că, în conformitate cu art.1 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, prezenta lege stabilește modul de creare şi de ţinere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoașterea publică a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susținerea sistemului de impozitare şi a pieţei imobiliare.

Conform art.4 al Legii nr. 1543-XIII din 25.02.1998, (2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părţile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum şi alte drepturi, fapte şi raporturi juridice prevăzute de legislaţie. (3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile : a) terenurile; b) clădirile şi alte construcţii principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părţi componente ale acestora; c) încăperile izolate, inclusiv unităţile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului şi din părţile comune din construcţie.

Potrivit art.5 al Legii nr. 1543-XIII din 25.02.1998, (2) Înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

În conformitate cu art.28 al Legii nr. 1543-XIII din 25.02.1998, (1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; b^1) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moştenitor; d) hotărîrile instanţei de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e^1) procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

Conform art.29 al Legii nr. 1543-XIII din 25.02.1998, (1) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative.

În corespundere cu art.31 alin.(1) lit.d) și alin.(1) al Legii nr. 1543-XIII din 25.02.1998, cererea se respinge dacă documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie. Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit.f) poate fi soluţionată prin acţiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul din cadrul Agenţiei Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Conform art.1 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, (1) Obiectul prezentei legi îl constituie

reglementarea modului de autorizare, avizare şi verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desfiinţare a construcţiilor şi amenajărilor în conformitate cu documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului prin aplicarea sistemului de documente normative în construcţii în scopul asigurării transparenţei şi publicităţii la emiterea actelor administrative şi al creării unor condiţii favorabile mediului de afaceri. (2) Prevederile prezentei legi sînt obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor de orice gen, categorie, destinaţie şi tip de proprietate, cu excepţia obiectelor cu caracter militar sau secret, care se autorizează în mod special.

Iar art.14 din legea menționată prevede că, (1) Se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare şi fără autorizaţie de construire lucrările care nu modifică structura de rezistenţă, aspectul exterior, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor şi ale instalaţiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte: a) reparaţii pentru împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora; b) înlocuiri şi reparaţii ale pardoselelor, pieselor de tîmplărie interioare şi exterioare, dacă se păstrează forma şi dimensiunile golurilor; c) lucrări de finisări interioare; d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de faţadă şi soluţiile cromatice; e) înlocuiri sau reparaţii ale sobelor, instalaţiilor, sistemelor, echipamentului şi utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor; l) construcţii auxiliare, anexe cu suprafaţa construită de pînă la 15 m^2 la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

Reieșind din prevederile legale menționate supra în coraport cu materialele cauzei, Completul de judecată reține că, bunul imobil cu *numărul cadastral *****, situat în com. *****, sat. *****, str. ***** nr. 66, ap.1, cu suprafața de 66,8 m.p., aparține cu drept de proprietate reclamantei* Tatiana Cozlov din 13.09.2019 (f.d.30), iar bunul imobil cu *numărul cadastral *****, situat în com. *****, sat. *****, str. ***** nr. 66, ap.2, cu suprafața de 47,7 m.p., aparține cu drept de proprietate reclamantei* Tatiana Cozlov și respectiv reclamantului Alexandru Cozlov din 14.03.2018 (f.d.29).

La 07.07.2021, comisia formată din: Cozlova Tatiana - Investitor; Aftenii I. - responsabil tehnic, Cert.seria 2019 N 0282 din 28.02.2019; Tătaru P. **-** diriginte de şantier, Cert.seria 2021 N 1442 din 03.06.2021, prin Procesul-verbal nr.1, a propus și recomandat : *recepţia lucrărilor de construcție cu nr. ***** (încăperile 1 și 2 comasate în încăperea 16., încăperea 3 separată în două încăperi 14 și 15, construirea anexelor A3 si A4 cu încăperi 8,9,10,11,12,13,16, Veranda a2 este construită și reconstruită cu încăpere 17 și 18, mansarda 2A-01 construită și reconstruită cu încăperi nr. 1 și 2, încăperile 14 și 15 la mansarda comasate într-o*

*încăpere 1) din r-nul Dubăsari, com. *****, sat. *****. str. *****, 66 ap.1,* spre recepție finală (f.d.17).

La 07.07.2021, comisia formată din : Osipov Tatiana – Investitor; Aftenii I - responsabil tehnic, Cert.seria 2019 N 0282 din 28.02.2019; Tătaru P. **-** diriginte de şantier, Cert.seria 2021 N 1442 din 03.06.2021, Prin Procesul-verbal nr.2, a propus și recomandat : *recepţia lucrărilor de construcţie la obiectul cu numărul cadastral : ***** adresa poştală din r-nul Dubăsari***,*** *com. *****. sat. *****. str. *****, 66 ap.2 destinaţia încăpere izolată, compus din următoarele construcţii (reconstrucţia verandei a1-01 și formate încăperi 22 și 23) suprafaţa totală 45,8 m.p.* spre recepţie finală (f.d.24).

Conform art.1 din Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, anexă la Hotărîrea Guvernului nr.285 din 23.05.1996, recepţia constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată de construcţie şi instalaţiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, şi că aceasta poate fi dată în folosinţă.

Prin actul de recepţie se certifică faptul că executantul şi-a îndeplinit obligaţiile în conformitate cu prevederile contractului şi ale documentaţiei de execuţie, asumîndu-şi, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

Conform art.3 din Regulament, recepţia lucrărilor de construcţie şi a instalaţiilor aferente acestora se efectuează atît la lucrări noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi etc.) şi se realizează în două etape: 1) recepţia la terminarea lucrărilor; 2) recepţia finală la expirarea perioadei de garanţie.

Conform art.5 din Regulament, recepţia încăperilor încorporate în sau anexate la casele de locuit, izolate sau cu mai multe blocuri, se efectuează separat, conform documentaţiei de execuţie.

Conform art.6 din Regulament, recepţia se efectuează prin acordul părţilor. În cazul cînd părţile nu ajung la un asemenea acord pentru rezolvarea divergenţelor ivite cu ocazia încheierii procesului-verbal de recepţie, ele se pot adresa instanţei judecătoreşti competente.

Conform art.18 din Regulament, Comisia de recepţie verifică: 1) respectarea prevederilor din autorizaţia de construire, precum şi avizele şi condiţiile de execuţie, impuse de autorităţile competente. Examinarea se va face prin : - cercetarea vizuală a construcţiei; - analiza documentelor conţinute în Cartea tehnică a construcţiei; 2) executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile contractului de antrepriză, ale documentaţiei de execuţie şi ale reglementărilor specifice, cu respectarea exigenţelor esenţiale în construcţii, conform legii; 3)

avizul, întocmit de proiectant, cu privire la modul în care a fost executată lucrarea (investitorul va urmări ca această activitate să fie cuprinsă în contractul de proiectare); 4) termenele şi calitatea definitivării tuturor lucrărilor prevăzute în contractul încheiat între investitor şi executant, precum şi în documentaţia anexată la contract. În cazurile în care există dubii asupra înscrisurilor din documentele Cărţii tehnice a construcţiei, comisia poate cere să i se prezinte alte documente necesare, efectuarea de expertize, încercări suplimentare, probe şi alte teste.

Conform art.19 din Regulament, la terminarea examinării, comisia îşi va consemna obiecţiile şi concluziile în procesul-verbal de recepţie, care se va întocmi după modelul prezentat în anexa nr.1 la prezentul Regulament şi îl va înainta investitorului în termen de 3 zile lucrătoare împreună cu recomandarea de admitere cu sau fără obiecţii a recepţiei, amînarea sau respingerea ei.

Conform art.20 din Regulament, Comisia de recepţie recomandă admiterea recepţiei în cazul în care nu există obiecţii sau în situaţiile cînd cele care s-au consemnat nu sînt de natură să afecteze utilizarea lucrării conform destinaţiei sale.

Conform art.21 din Regulament, Comisia de recepţie recomandă amînarea recepţiei în cazul cînd : 1) se constată lipsa sau neterminarea unor lucrări de construcţie-montaj prevăzute de proiect; 2) lipseşte Cartea tehnică a construcţiei sau este incompletă; 3) lipsesc avizele organelor respective de control; 4) construcţia prezintă vicii a căror remediere este de durată şi care, dacă nu ar fi făcută, ar diminua considerabil utilitatea lucrării; 5) există în mod justificat dubii cu privire la calitatea lucrărilor şi este nevoie de încercări suplimentare şi expertize pentru a le clarifica; 6) obiectul a fost construit cu abateri de la documentaţia de execuţie; 7) obiectul a fost construit nelegitim (fără certificatul de urbanism, fără proiect, fără autorizaţie de construire).

Completul de judecată reține că, lucrările de construcție a anexelor și resistematizare a încăperilor izolate cu numărul cadastral ***** și *****, amplasate în com. *****, sat. *****, str. ***** nr. 66, au fost finisate la data de 02.11.2020, fapt constatat prin procesele verbale nr. 01 și 02 din 07.07.2021, iar la acea data pct. 89 din Instrucțiunea Nr. 112 din 22-06-2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, prevedea că, *construcţia ridicată se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcţiei dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcţiei şi se prezintă documentele ce confirmă recepţia lucrărilor de construcţie (proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor, după caz, proces-verbal de recepţie finală). Dacă construcţia a fost construită pe baza societăţii civile, parteneriatului public-privat, la înregistrare se va ţine cont de prevederile contractului. Dreptul de proprietate al participantului la societatea civilă asupra construcţiei, dobîndite în urma activităţii desfăşurate în societatea civilă, se înregistrează dacă anterior sau*

concomitent se înregistrează un drept de proprietate sau superficie al acestuia asupra terenului. Construcţia ridicată de o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă construcţia a fost recepţionată înainte sau după această dată, va putea fi înregistrată şi se va înregistra şi dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcţiei, dacă suplimentar la documentele ce confirmă recepţia: a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcţie, şi anume: contractul de folosinţa pe termen nelimitat sau decizia autorităţii publice locale de atribuire a terenului pentru construcţie, dacă potrivit acesteia nu urmează a fi încheiat contract, sau b) dacă anterior sau concomitent se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcţiei un drept asupra terenului (superficie, folosinţă, locaţiune) în temeiul actului administrativ emis sau contractului încheiat înainte de 1 martie 2019. Înregistrarea dreptului asupra unei construcţii nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept cu respectarea condiţiilor prevăzute la alineatele întîi–trei referitoare la teren, în temeiul autorizaţiei pentru construire, şi al avizului tehnic elaborat de către experţi tehnici atestaţi ce confirmă gradul de executare a construcţiei şi corespunderea lucrărilor de construcţie cu documentaţia de proiect. Pentru construcţiile ce nu cad sub incidenţa Legii nr.721-XIII din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcţii, se prezintă actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei, întocmit de organul cadastral teritorial şi coordonat cu autoritatea publică locală. Pentru înregistrarea primară a dreptului de proprietate asupra unei construcţii în temeiul hotărîrii judecătoreşti, atunci cînd terenul nu este înregistrat şi titularul nu deţine documente care să-i confirme drepturile asupra terenului, terenul se va înregistra în hotarele la nivelul solului construcţiei (în cazul unei construcţii principale cu una sau mai multe construcţii accesorii – se va indica suma suprafeţelor la nivelul solului a acestora) şi se va înscrie "înregistrarea dreptului nu a fost solicitată.

La data de 17.02.2021 prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.8 cu privire la modificarea Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor (în vigoare 14.02.2022), iar la punctul 89: alineatul șase va avea următorul cuprins: "*Registratorul verifică ca actul de recepţie (procesul-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor sau procesul-verbal de recepţie finală) să conţină data întocmirii, numele investitorului (după caz, şi al beneficiarului), referirea la numărul şi data actului prin care a fost autorizată construirea, sursa de finanţare a lucrărilor de construcţie, descrierea bunului, numărul şi data certificatului despre rezultatele inspectării, semnăturile comisiei de recepţie, după caz, ştampilele, de rigoare*."

Conform art.73 alin.(3) din Legea cu privire la actele normative nr.100 din 22.12.2017, actul normativ produce efecte doar cît este în vigoare şi, de regulă, nu poate fi retroactiv sau ultraactiv.

Completul de judecată ține să menționeze că, efectul legii în timp este ghidat de principiul activităţii legii, potrivit căruia legea se aplică tuturor faptelor în timpul în care se află în vigoare, are eficiență deplină şi continuă din momentul intrării în vigoare şi pînă la abrogarea ei. Prin urmare Legea nu se aplică faptelor săvîrşite înainte de intrarea ei în vigoare, adică nu are efect retroactiv, ea dispune numai pentru prezent şi viitor şi nu are efecte juridice pentru trecut.

Astfel, reieșind din cele menționate supra în coraport cu materialele cauzei, Completul de judecată constată că, la emiterea decizie nr. 11/C/186/2022/47/2022 din 14.04.2022, Agenției Servicii Publice nu a ținut cont de cele constatate supra, iar ca urmare nu și-a exercitat dreptul discreționar în conformitate cu scopul acordat prin lege, însă reclamanții/apelanții au fost vătămați în drepturi, din care considerente acesta urmează a fi anulat.

Totodată, reieșind din faptul că s-a constatat cu certitudine că apelantul a înaintat o acțiune în obligare - conform art.206 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, Completul de judecată, va emite decizie potrivit specificului acțiunii în obligare, adică în baza art. 224 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, care explică că, examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă în baza unei acţiuni în obligare o hotărîre prin care - *anulează în tot* sau în parte *actul administrativ individual de respingere a solicitării* sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă *şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual*, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată. Or, *înaintarea acțiunii în obligare are anume ca scop obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual*.

În contextul celor supra-elucidate, Completul de judecată conchide temeinicia acțiunii reclamanților/apelanți, acțiunea urmînd a fi admisă, iar actul administrativ contestat, urmează a fi anulat ca fiind emis contrar legii, cu obligarea intimatului să emită actul administrativ individual favorabil prin care să să înregistreze în registrul bunurilor imobile procesele verbale nr. 01 și 02 din 07.07.2021 prin care s-au recepționat lucrările de construcție a anexelor și resistematizare a încăperilor izolate cu numărul cadastral ***** și ***** amplasate în com. *****, sat. *****, str. ***** nr. 66.

Din considerentele menţionate şi avînd în vedere că, instanţa de fond eronat a apreciat circumstanțele de fapt din probele administrate și tot eronat a interpretat normele de drept material care reglementează obiectul acțiunii în contencios administrativ, Completul de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău concluzionează

necesitatea admiterii cererii de apel în sensul declarat, casării hotărîrii instanței de fond și emiterii unei noi hotărîri prin care acțiunea înaintată de Cozlov Alexandru și Cozlov Tatiana împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ favorabil, urmează a fi admisă.

În conformitate cu prevederile art. art.240 al.(1) lit. c) 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 admite apelul declarat de avocatul Danu Alexandru în interesele lui Cozlov Alexandru și Cozlov Tatiana.

Se casează integral hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 18 octombrie 2022 adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de Cozlov Alexandru și Cozlov Tatiana împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ favorabil, ***și se emite o nouă decizie prin care:***

Se admite acțiunea în contencios administrativ depusă de Cozlov Alexandru și Cozlov Tatiana împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la anularea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ favorabil.

Se anulează decizia nr. 11/C/186/2022/47/2022 din 14.04.2022 emisă de registratorul Agenției Servicii Publice, Aliona Gușan.

Se obligă Agenția Servicii Publice să înregistreze în registrul bunurilor imobile procesele verbale nr. 01 și 02 din 07.07.2021 prin care s-au recepționat lucrările de construcție a anexelor și resistematizare a încăperilor izolate cu numărul cadastral ***** și ***** amplasate în com. *****, sat. *****, str. ***** nr. 66.

Decizia este executorie de la emitere, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Cererea de recurs se depune la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la notificarea dispozitivului deciziei instanței de apel.

Motivarea recursului se depune la Curtea Supremă de Justiție în termen de 30 zile de la notificarea deciziei integrale a instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Preşedintele completului, Veronica Negru

Judecătorii Ecaterina Palanciuc

Ina Dutca