Dosarul nr.3-56/2024
2-24005900-12-3-21012024-1

HOTĂRÎRE
În numele Legii

01 octombrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău sediul Centru
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Cazacu Grigorii
grefier Burghelea Diana

judecînd în ședință publică cauza civilă în procedura contenciosului administrativ intentată de către Rotaru Angela împotriva IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, terț SRL ”Schif-1”, privind anularea deciziei din 23.10.2023 privind refuzul înregistrării notării contractului de investii *****din 25.10.2012, anularea deciziei ***** din 11.12.2023 referitor la completarea deciziei de refuz, obligarea notării în Registrul bunurilor imobile a contractului de investiții *****din 25.10.2012,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces.

Rotaru Angela s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, terț SRL ”Schif-1”, privind anularea deciziei din 23.10.2023 privind refuzul înregistrării notării contractului de investii *****din 25.10.2012, anularea deciziei ***** din 11.12.2023 referitor la completarea deciziei de refuz, obligarea notării în Registrul bunurilor imobile a contractului de investiții *****din 25.10.2012.

În motivarea cererii a indicat că, la data de 25.10.2012 a fost încheiat contractul de investiţii între SRL Schif-1 şi Rotaru Angela, autentificat la notarul Munteanu Timofei.

Indică că la data de 09.10.2023 reclamanta s-a adresat la Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru, sediul Cahul privind notarea contractului de investiţii cu *****din 25.10.2012. Relevă că prin răspunsul registratorului Angela Todos i-a fost refuzat din motivul că registratorul consideră că reieşind din faptul că petiţionarea nu are dovada achitării integrale a preţului contractului notificarea acestuia nu poate avea loc şi urmează de prezentat actul de predare primire a locuinţei şi confirmarea achitării integrale.

Declară că conform contractului de investiţii, Executorul SRL Schif-1 s-a obligat să reconstruiască şi să transmită spaţiul locativ *****, cu terasă, cu suprafaţa totală de 74,71 m p. cu toate comodităţile, totodată conform pct. 2.3 al contractului de investiţii din 25.10.2012 părţile contractuale au stabilit că preţul final al imobilului va fi recalculat după finalizarea lucrărilor de construcţie, în dependenţă de suprafaţa totală a imobilului construit, în corespundere cu măsurările.

Afirmă că, prin procesul verbal de recepţie finală nr.2 din 10.08.2016 a fost aprobată recepţia finală blocului iocativ cu nr. cadastral: ***** cu suprafaţa la sol 1819,3 m p cu numărul de etaje ***** şi înregistrată la I.P. Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru, în număr de 62 bunuri imobile cu destinaţie locativă şi 12 bunuri imobile cu destinaţie neiocativă, în total 74 bunuri imobile.

Astfel indică că la data de 10.08.2016, prin procesul verbal de recepţie-finală nr. 2 cu privire la imobilul-blocul locativ din or. Cahul, str. Victoriei nr. 16 prin care a fost reconstruit imobilul cu destinaţie de cultură şi agrement, cu schimbarea destinaţiei bunului imobil în bloc locativ cu încăperi comerciale la parter nr. cadastral ***** şi reconstruirea şi schimbarea destinaţiei a construcţiei existente (cazangerie) cu nr. cadastral ***** în magazin oficiu, situat pe str. or. Cahul, str. Victoriei nr. 16, inclusiv şi bunul imobil cu nr. cadastral Conform contractului de investiţii, executorul SRL ”Schif-1” s-a obligat să reconstruiască şi să transmită spaţiul locativ *****, cu terasă, cu suprafaţa totală de 74,71 m p. cu toate comodităţile.

Totodată relevă că conform pct. 2.3 al contractului de investiţii din 25.10.2012 părţile contractuale au stabilit că preţul final al imobilului va fi recalculat după finalizarea lucrărilor de construcţie, în dependenţă de suprafaţa totală a imobilului construit, în corespundere cu măsurările.

Declară că a solicitat doar notarea dreptului asupra bunului imobil conform contractului de investiţii, fiind achitată suma de petiţionară în mărime de 30000,00 Euro (actele justificative fiind prezentate), astfel, urmează a fi aplicate prevederile art. 6 alin. (3) Codul Civil (în redacţia pînî la 01.03.2019), care dispune că de la data întării în vigoare legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel.

Susține că raporturile juridice civile au o durată, în deosebi contractele de execuţie succesivă în timp, efectele fiind ulterioare momentului încheierii contractului.

Astfel, părţile contractante, la încheierea contractului, au în vedere prevederile legislaţiei la acel moment. Iată de ce derularea contractului trebuie să fie guvernată de legea în vigoare la momentul încheierii contractului. Dacă în cursul derulării contractului s-ar aplica legea nouă care modifică acele efecte, ar însemna că părţilor li se atribuie o altă voinţă.

Prin decizia registratorului din cadrul Agenţiei Servicii Publice. Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial-Cahul. f nr, din 23.10.2023, a fost refuzată de înregistrarea notării contractului de investiţii *****din 25.10.2023.

Totodată prin decizia registratorului din cadrul ASP ***** s-a decis: „a completa decizia de refuz cu privire la efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile al apartamentului *****, cu numărul cadastral ********** situat în mun. Cahui ***** r-l Cahul, şi anume notarea Contractului cu privire la investiţie în construcţia spaţiului locativ *****din 25.10.2012, emisă de Registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Cahui, Todos Angela la 23.10.2023, prin invocarea celor sus menţionate, şi în temeiul prevederilor art. 33 alin. 1 lit. b, b^1) al Legii Cadastrului Bunurilor Imobile, a refuza notarea Contractului cu privire la investiţiile în construcţia Spaţiului Locativ *****din 25.10.2012.

În drept a invocat prevederile art.art. 1, 2, 5, 11, 17, 21, 189, 206 Cod Administrativ, art. 12, 28,29, 31, 33 din Legea nr. 1543-XIII din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile.

Prin urmare solicită Rotaru Angela împotriva IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, terț SRL ”Schif-1”, privind anularea deciziei din 23.10.2023 privind refuzul înregistrării notării

contractului de investii *****din 25.10.2012, anularea deciziei ***** din 11.12.2023 referitor la completarea deciziei de refuz, obligarea notării în Registrul bunurilor imobile a contractului de investiții *****din 25.10.2012.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei reiterînd circumstanțele de fapt și de drept ale cauzei, a solicitat admiterea integrală a acțiunii.

În rest, în ședința de judecată nu s-au prezentat ceilalți participanți fiind citați legal.

Competența jurisdicțională material-teritorială. Condițiile de admisibilitate.

Analizând substanța și natura actului administrativ contestat, precum și luând în considerare localizarea sediului autorității publice care a desfășurat activitatea administrativă contestată, în virtutea art. 191 alin. (1) și art. 196 din Codul administrativ se constată competența materială și teritorială a Judecătoriei Chișinău în examinarea acțiunii de contencios administrativ dedusă judecății.

De asemenea, exigențele legale cu privire la admisibilitatea acțiunii au fost respectate de către reclamant, în special condițiile ce vizează termenul de înaintare a acțiunii în contencios administrativ și procedurii prealabile reglementate de art. 162-169, 189, 208, 209 din Codul administrativ.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

Verificând acțiunile întreprinse de reclamant în promovarea drepturilor și intereselor lor legitime, în corelare cu cadrul legal abordat supra, instanța de judecată constată cu certitudine că acesta a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni.

Primo, reclamanta în prezenta speță contestă acte administrative individuale defavorabile care în accepțiunea art. 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, sunt sussceptibile controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ.

Secundo, cu referire la procedura prealabilă, instanța remarcă că, acesta a fost respectată de către reclamant.

Tertio, în acțiunea de contencios administrativ și în cadrul ședințelor de judecată, partea reclamantă a revendicat încălcarea, prin activitatea administrativă efectuată de către autoritatea publică pârâtă, a unor drepturi în sensul art. 17 din Codul administrativ.

Quatro, totodată, **nu** există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; **nu** există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; la aceeași sau la altă instanță de judecată **nu** se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept. La fel, acțiunea de contencios administrativ corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și a fost depusă de o persoană împuternicită.

În acest sens, temeiuri de inadmisibilitate nu au fost identificate de către instanța de judecată, ceea ce impune incursiunea în fondul cauzei deferite judecății.

Aprecierea instanței de judecată. Cadrul normativ pertinent.

Audiind explicațiile părților, analizând cumulul probelor prezentate, sub aspectul admiterii sau respingerii cererii înaintate, în raport cu specificul pricinii, instanța de judecată consideră că, acțiunea urmează a fi *respinsă*, din următoarele considerente.

În conformitate cu ***art. 2 alin. (2) din Codul administrativ***, anumite aspecte ce țin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară și nu contravine principiilor prezentului cod.

În concordanță cu ***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, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

În corespundere cu ***art. 6 din Codul administrativ***, procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părţi ale procedurii administrative.

În conformitate cu ***art. 10 alin. (1) din Codul administrativ***, 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.

Potrivit ***art. 11 din Codul administrativ***, 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.

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

Un act administrativ de acordare periodică a prestaţiilor materiale sau băneşti este un act administrativ individual prin care o astfel de prestaţie se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.

În acord cu ***art. 16 din Codul administrativ***, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

Conform ***art. 21 din Codul administrativ***, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. 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 decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

În consonanță cu ***art. 22 din Codul administrativ***, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform ***art. 30 din Codul administrativ***, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În acord cu ***art. 165 din Codul administrativ***, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei. Daca autoritatea publică nu soluţionează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ ori a respingerii petiţiei.

Nulitatea unui act administrativ individual poate fi invocată şi fără obligaţia de a respecta un termen.

Conform ***art. 206 din Codul administrativ***, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare);

d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau

e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei când se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

În conformitate cu ***art. 225 alin. (1)-(2) din Codul administrativ***, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) și-a exercitat dreptul discreționar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar;

d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Circumstanțele de fapt ale cauzei.

Se reține din materialele cauzei și explicațiile părților că la data de 25.10.2012 a fost încheiat contractul de investiţii între SRL Schif-1 şi Rotaru Angela, autentificat la notarul Munteanu Timofei.

La data de 09.10.2023 reclamanta Rotaru Angela s-a adresat la Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru, sediul Cahul privind notarea contractului de investiţii cu *****din 25.10.2012.

Conform contractului de investiţii, Executorul SRL Schif-1 s-a obligat să reconstruiască şi să transmită spaţiul locativ *****, cu terasă, cu suprafaţa totală de 74,71 m p. cu toate comodităţile.

Se invocă că bunul imobil la care pretinde reclamanta de a fi efectuată notarea la moment este cu nr. cadastral ********** şi este înregistrat ea suprafaţa de 55 m.p., care în prezent figurează SRLSCHIF-1.

Prin decizia registratorului din cadrul Agenţiei Servicii Publice. Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial - Cahul. f nr, din 23.10.2023, a fost refuzată de înregistrarea notării contractului de investiţii *****din 25.10.2023.

Totodată prin decizia registratorului din cadrul ASP ***** s-a decis: „a completa decizia de refuz cu privire la efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile al apartamentului *****, cu numărul cadastral ********** situat în mun. Cahui ***** r-l Cahul, şi anume notarea Contractului cu privire la investiţie în construcţia spaţiului locativ *****din 25.10.2012, emisă de Registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Cahui, Todos Angela la 23.10.2023, prin invocarea celor sus menţionate, şi în temeiul prevederilor art. 33 alin. 1 lit. b, b^1) al Legii Cadastrului Bunurilor Imobile, a refuza notarea Contractului cu privire la investiţiile în construcţia Spaţiului Locativ *****din 25.10.2012.

Conform prevederilor ***Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998,***

Articolul 12. Registratorul

(1) Funcţia de registrator se exercită, la nivel central, în cadrul instituţiei de implementare şi la nivel teritorial – în cadrul organelor cadastrale teritoriale.

(2) În funcţia de registrator în domeniul activităţii cadastrale în cadrul instituţiei de implementare se angajează prin concurs persoane care activează de cel puţin 5 ani în funcţia de registrator la organul cadastral teritorial, persoane care activează de cel puţin 1 an în funcţia de jurist la instituţia de implementare, precum şi persoane care deţin funcţii de conducere la instituţia de implementare şi îndeplinesc condiţiile prevăzute la alin.(3) lit.a)-d) şi f).

(3) În funcţia de registrator în domeniul activităţii cadastrale în cadrul organului cadastral teritorial este angajată prin concurs, cu încheierea unui contract individual de muncă conform legislaţiei muncii, persoana care îndeplineşte următoarele condiţii:

a) este cetăţean al Republicii Moldova;

b) este licenţiată în drept sau are studii superioare la specialitatea cadastru şi organizarea teritoriului şi a îndeplinit timp de un an funcţia de registrator stagiar sau a

exercitat timp de 3 ani, în cadrul organului cadastral teritorial, o funcţie corespunzătoare specialităţii cadastru şi organizarea teritoriului;

c) nu are antecedente penale nestinse;

d) este aptă din punct de vedere medical pentru exercitarea funcţiei;

f) a susţinut examenul de calificare.

(4) Regulamentul privind modul de desfăşurare a concursului pentru ocuparea funcţiei de registrator se aprobă de Guvern.

(5) Registratorul este supus atestării cel puţin o dată la 3 ani. În urma atestării, registratorului i se acordă unul dintre următoarele calificative: "foarte bine", "bine", "satisfăcător", "nesatisfăcător". La evaluarea performanţelor profesionale în procesul atestării se iau în considerare vechimea în muncă, cunoştinţele teoretice, rezultatele activităţii registratorului. În funcţie de calificativul obţinut în urma atestării, registratorului i se conferă gradul unu, doi sau trei de calificare (gradele de calificare fiind indicate în ordine descrescătoare). În cazul obţinerii calificativului "nesatisfăcător," registratorul este concediat pentru necorespundere profesională. Regulamentul privind atestarea registratorilor se aprobă de Guvern.

(6) Atestarea se efectuează de către o comisie constituită din reprezentanţi ai autorităţii administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile, ai instituţiei de implementare şi ai Ministerului Justiţiei.

(7) Registratorul din cadrul instituţiei de implementare are următoarele atribuţii:

a) examinează cazurile de respingere a cererii de înregistrare şi primeşte cererea de înregistrare a dreptului în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de respingere a cererii emisă de registratorul de la organul cadastral teritorial;

b) examinează deciziile de refuz al efectuării înscrierilor în registrul bunurilor imobile şi efectuează înscrierea în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de refuz a registratorului de la organul cadastral teritorial;

b[1]) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile referitoare la înscrierile efectuate;

c) în cazul depistării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărîre judecătorească irevocabilă, solicită instituţiei de implementare înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora;

d) corectează, în modul stabilit la art.38, greşelile din registrul bunurilor imobile;

e) întreprinde acţiuni pentru îndosarierea deciziilor emise şi a actelor aferente în dosarul cadastral.

(8) Registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuţii:

a) solicită documentele necesare includerii în cadastru a datelor despre bunul imobil şi drepturile asupra lui;

b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective;

c) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile;

d) în cazul depistării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărîre judecătorească irevocabilă, solicită instituţiei de implementare înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora;

e) corectează, în modul stabilit la art.38, greşelile din registrul bunurilor imobile;

f) exercită alte atribuţii conform legislaţiei în vigoare.

(8[1]) În domeniul activităţii cadastrale, structura teritorială a instituţiei de implementare este dirijată de un registrator-şef, angajat prin concurs, care, suplimentar la atribuţiile indicate la alin.(8), are şi atribuţii de administrare.

(8[2]) În luarea deciziilor, registratorul se conduce de prevederile legislaţiei. Pentru aplicarea corectă şi uniformă a legislaţiei la examinarea cererilor, registratorul ţine cont de recomandările metodologice ale autorităţii administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile şi ale instituţiei de implementare.

(9) Regulamentul registratorului se aprobă de Guvern.

Articolul 31. Respingerea cererii

(1) Cererea se respinge dacă:

a) lipseşte actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conţine inexactităţi;

b) a fost prezentată de o persoană neautorizată;

c) lipsesc documentele pentru înregistrare;

d) documentele prezentate nu corespund cerinţelor stabilite de legislaţie;

e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile;

f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane;

f[1]) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial;

h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţie;

i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

(2) În cazul cînd cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoştinţă solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii şi copia actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral.

(3) 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 instituţiei de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Articolul 33. Temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor

(1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă:

a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerinţele stabilite la art.32 alin.(4);

b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei;

b[1]) lipsesc documentele pentru înregistrare;

c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate;

d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă;

e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţiei.

(1^1) Dacă în registrul bunurilor imobile un soţ este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun al soţilor, înregistrarea înstrăinării sau grevării acelui drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soţ. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul sau într-o declaraţie autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului.

(2) În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiaşi persoane referitoare la acelaşi bun imobil se examinează ca o nouă cerere.

(3) Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, pe suport de hârtie sau în format electronic, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluţionat prin acţiunea în efectuarea înregistrării, prin acţiunea în justificare sau, după caz, prin acţiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul instituţiei de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

Conform prevederilor ***Codului civil***

Articolul 423. Aplicarea dispoziţiilor legale de drept material şi procedural,

Cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sînt soluţionate potrivit dispoziţiilor legale 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, înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul depunerii cererii conform legii.

Se reține că a fost abrogat ***art.40^6 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 prin Legea privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018, care prevedea următoarele:***

” **Articolul 40^6.** Înregistrarea contractelor privind investiţiile în construcţii

(1) Contractele prin care una dintre părţi se obligă să asigure construcţia unuia sau mai multor apartamente şi să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parţial preţul imobilului anterior predării acestuia, precum şi contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial şi se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancţiunea nulităţii.

(1^1) Partea care asigură construcţia bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investiţiile în construcţii la organele cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora.

(2) Este interzis să se perceapă de la persoana fizică orice plăţi prevăzute de contractele menţionate la alin.(1) înainte de înregistrarea contractelor respective.

(3) Pentru înregistrarea contractelor menţionate la alin.(1), partea ce asigură construcţia bunului imobil este obligată să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosinţă asupra terenului destinat construcţiei, dacă acest drept nu este înregistrat, precum şi să prezinte organului cadastral teritorial autorizaţiile necesare pentru construcţie, proiectul construcţiei, aprobat în modul stabilit, lista apartamentelor şi a încăperilor nelocuibile.

(4) După recepţia construcţiei, dreptul de proprietate asupra apartamentului care face obiectul contractelor menţionate la alin.(1) se înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul acestor contracte şi al actului de predare-primire, semnat între părţi.

Respectiv se reține cp, din 01.03.2019 contractele privind investiţiile în construcţii nu se mai notează în registrul bunurilor imobile, ci dreptul de proprietate al investitorilor se înregistrează provizoriu potrivit art. 1172 Cod civil.

Astfel, apartamentul ***** cu nr. cadastral ********** situat în mun. Cahul, *****, raionul Cahul este înscris în registrul bunurilor imobile după SRL „Schif-1”, iar blocul locativ cu nr. cadastral ***** situat în mun. Cahul, *****, raionul Cahul din care face parte şi apartamentul ***** a fost deja dat în exploatare.

Se atestă că notarea pe care o solicită reclamanta Rotaru Angela, viza în legislaţia anterioară viitoarele bunuri imobile, care urmau să fie construite, avînd ca scop protejarea investitorului de vînzarea unui şi aceluiaşi bun viitor către doi sau mai mulţi investitori concomitent. La caz, nu există bun viitor, or blocul locativ fiind dat în exploatare, iar apartamentele înregistrate după proprietari.

Prin urmare înregistrarea drepturilor în Registrul bunurilor imobile asupra apartamentului ***** cu nr. cadastral ********** din mun. Cahul, bd, Victoriei 16, urmează a fi efectuat la prezentarea actelor justificative de drept și anume: Contractul cu privire la investițiile în construcția spațiului locativ și actul de primire-predare, planul încăperii izolate, întocmite conform ***art. 29 alin. (1, 3, 4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998***, care prevede următoarele:

(1) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigenţelor prezentei legi şi ale altor acte normative.

(2) Documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial şi actele autorităţilor publice – originalul sau o copie legalizată și o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. În cazul dosarului cadastral ţinut în format electronic, actele juridice autentificate notarial şi actele autorităţilor publice se depun într-un singur exemplar original, în formă de document electronic ori pe suport de hârtie, sau în copie legalizată ori, după caz, copie semnată de către notar cu semnătură electronică calificată în condiţiile art.30^1.

(2^1) Hotărârea judecătorească privind înregistrarea sau radierea dreptului înregistrat ori privind efectuarea rectificării acestuia se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanţa de judecată, cu menţiunea că este irevocabilă. În lipsa menţiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile.

(2^2) Documentele ce confirmă drepturile pot fi prezentate pentru înregistrare sub formă de documente electronice.

(3) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conţină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face

înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conţină numele părţilor, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial.

(3[1]) În cazul în care hotărîrea judecătorească nu conţine toate datele necesare pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, registratorul va solicita instanţei de judecată explicarea hotărîrii.

(3[2]) Dacă hotărîrea judecătorească care a servit drept temei pentru înregistrarea dreptului a fost casată cu trimiterea pricinei spre rejudecare, pînă la rejudecarea pricinei, la cererea persoanei interesate, efectuarea înscrierilor conform situaţiei anterioare se va efectua doar dacă instanţa de judecată a dispus întoarcerea executării.

(4) În cazul în care documentul prezentat de solicitant are două sau mai multe file, acestea trebuie numerotate şi şnuruite, fie capsate, fie broşate, astfel încât să se asigure integritatea documentului. Excepţie fac actele autorităţilor publice expediate cu scrisoare de însoţire.

(5) Nu se primesc pentru înregistrarea drepturilor documentele:

a) ce nu corespund cerinţelor prevăzute la alin.(2)–(4);

b) ce conţin ştersături, adăugiri, cuvinte radiate şi alte corectări nemenţionate în ele;

c) executate în creion;

d) cu deteriorări grave, ce nu permit interpretarea univocă a conţinutului lor.

În rezultat, prevederile articolului indicat supra nu au fost respectate de către reclamantă.

Prin urmare raportînd prevederile legale indicate supra, raportate la prevederile art. 29 alin. (1, 3, 4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, instanța conchide că decizia din 23.10.2023 privind refuzul înregistrării notării contractului de investii *****din 25.10.2012, precum și decizia ***** din 11.12.2023 referitor la completarea deciziei de refuz sunt legale și întemeiate.

Totodată conform art. 93 alin. (1) Cod Administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

În contradicție cu normele indicate supra instanța reține că al materialele dosarului nu sunt anexate careva probe privind temeinicia pretențiilor formulate în prezenta acțiune.

În lumina celor menționate, instanța conchide că pretențiile deferite judecății sunt neîntemeiate

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

Astfel, titlul III din Codul administrativ, stabilește formalitățile și procedura pentru emiterea actelor administrative, cu indicarea condițiilor de fond și formă pentru aceasta și respectiv, sancțiunea ce survine în cazul nerespectării acestora. Așa fiind, unul din elementele de bază ale actului administrativ, este motivarea, precum și obligativitatea explicării căilor de atac (art. art. 118, 120, 124 din Codul Administrativ).

Conform art. 118 Cod Administrativ, motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual.

Această definiție impune expres necesitatea motivării actului administrativ, indiferent de norma în baza căreia se emite acesta, fără să implice careva elemente de interpretare.

Prin urmare, instanța conchide că actul administrativ contestat în prezenta speță este legal în fond, emis cu respectarea condițiilor de legalitate/valabilitate stabilite de lege, fiind motivat și conținând informații obligatorii impuse de lege, iar temeiurile invocate de către reclamant întru actului contestat, nu atinge nivelul minim pentru a fi considerate de către instanța de judecată ca temeiuri suficiente pentru anularea actului administrativ contestat în prezenta speță.

Respectiv, nici unul din temeiurile invocate de reclamantă întru anularea actului administrativ contestat, nu atinge nivelul minim pentru a putea fi reținut ca temei de anulabilitate sau de nulitate a actului administrativ individual defavorabil, or, actul administrativ contestat este emis conform legii, cu respectarea procedurii stabilite și de către organul competent.

Potrivit ***art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ***, examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

În lumina celor menționate, instanța consideră că argumentele invocate în suportul acțiunii nu sunt susceptibile să determine anularea deciziei din 23.10.2023 privind refuzul înregistrării notării contractului de investii *****din 25.10.2012, anularea deciziei ***** din 11.12.2023 referitor la completarea deciziei de refuz, obligarea notării în Registrul bunurilor imobile a contractului de investiții *****din 25.10.2012. Or, de către autoritatea publică pîrîtă a fost respectată procedura de emitere a actului administrativ care fiind emis în corespundere cu normele legii materiale aplicabile speței, instanța nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actelor administrative individuale defavorabile emise în privința reclamantului, legalitatea acestuia nefiind pusă la îndoială de către instanța de judecată, or, contrariul nu a fost demonstrat în cadrul procesului de judecată organizat cu respectarea principiilor contradictorialității și al egalității de tratament ceea ce denotă că temei de admitere a acțiunii reclamantului nu există.

În rezultat, instanța va respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Rotaru Angela împotriva IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, terț SRL ”Schif-1”, privind anularea deciziei din 23.10.2023 privind refuzul înregistrării notării contractului de investii *****din 25.10.2012, anularea deciziei ***** din 11.12.2023 referitor la completarea deciziei de refuz, obligarea notării în Registrul bunurilor imobile a contractului de investiții *****din 25.10.2012.

conform art. art. 224, 225 din Codul Administrativ nr. 116 din 19.07.2018 (în vigoare din 01.04.2019), instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de către Rotaru Angela împotriva IP ”Cadastrul bunurilor imobile”, terț SRL ”Schif-1”, privind anularea deciziei din 23.10.2023 privind refuzul înregistrării notării contractului de investii *****din 25.10.2012, anularea deciziei ***** din 11.12.2023 referitor la completarea deciziei de refuz, obligarea notării în Registrul

bunurilor imobile a contractului de investiții *****din 25.10.2012, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,

Judecătorul Cazacu Grigorii