Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. V. Chisilița)
Dosarul nr. 3a-691/25 (2-22069795-02-3a-26022025)

D E C I Z I E

5 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Completul de Contencios Administrativ în componența:

Preşedintele completului, judecătorul	Sîrbu Victoria
Judecătorii	Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefier	Papuc Daniela

examinând în ședință publică, apelul declarat de Ungureanu Valentina împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 octombrie 2024, adoptată în cauza la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Ungureanu Valentina către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, cu privire la anularea actului administrativ și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

A C O N S T A T A T:

Argumentele părților:

La 17 mai 2022 (conform plicului anexat) reclamanta Ungureanu Valentina s-a adresat cu o acțiune în contencios administrativ către IP „Agenția Servicii Publice” (IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”), prin care a solicitat:

- anularea deciziei registratorului SCT Chișinău 1 din 4 martie 2022 privind refuzul de înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor;

- anularea deciziei registratorului nr. 11/U-198/2022/49/2022 din 18 aprilie 2022;

- recunoașterea dreptului de proprietate al Ungureanu Valentinei asupra imobilului cu nr. cadastral (convențional) *****;

- obligarea IP „Agenția Servicii Publice” la înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 14.02.2022, a înaintat cererea cu nr 0101/22/8655, către pârât potrivit căreia a solicitat înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din *****, cu nr. cadastral *****, în baza procesului verbal de recepție finală cu nr. 1 din 15.11.2021.

A menționat că la 04.03.2022, de către Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, a fost emisă decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

A contestat decizia registratorului, către registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice. La 18.04.2022, în urma examinării contestației depuse de reclamant, a fost emisă decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice, cu nr. 11/U/l98/49/2022, potrivit căreia s-a decis completarea deciziei de refuz, în temeiul prevederilor art. 33 alin. (1) lit.b) al Legii cadastrului bunurilor imobile, refuzând înregistrarea solicitată.

A afirmat că, din motivația deciziilor contestate și a prevederilor legale la care se face referire în acestea, pct.89 alin. (6) din Instrucțiunea 112/2005, în sarcina registratorului s-a pus obligațiunea de a verifica mențiunile referitoare la actul permisiv al construcției. Totodată, din conținutul acestei prevederi legale nu se reglementează imperativ, refuzul de a înregistra atât bunul imobil cât și drepturile asupra construcțiilor în situația când aceasta a fost efectuată neautorizat. O astfel de prevedere legală nu identifică nici în instrucțiunea la care face referire registratorul, cât și nici în Legea nr. 1543/1998, inclusiv în cazul existenței procesului verbal cu privire la recepția finală nr. 1 din 15.11.2021, întocmit până la ziua de 14.02.2022, când au intrat în vigoare modificările pct.89 al instrucțiunilor sus menționate, adică după întocmirea actului juridic.

A susținut reclamanta că, potrivit scrisorii din 15.042022, emisă de Agenția Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova, SRL „Expert Topcad” a fost informată că datele ce urmează a fi verificate de către registrator prin prisma pct. 89 al instrucțiunii nr.112/2005, în cazul înregistrării bunului imobil nou construit în baza procesului-verbal de recepție finală, sunt expres prevăzute în modelele documentelor aprobate prin H.G. nr. 285/1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente. La fel s-a menționat că modificările pct. 89 al instrucțiunilor cu nr 112/2005, nu prevăd refuzul înregistrării bunului imobil, în cazul prezentării procesului verbal de recepție finală.

A afirmat că, procesul verbal de recepție finală a construcției, în temeiul căreia se solicită înregistrarea bunului imobil a fost întocmit, până la intrarea în

vigoare a modificărilor la care face referire registratorul și, respectiv, nu au un efect retroactiv asupra actului juridic întocmit până la modificările întrate în vigoare la ziua de 14.02.2022.

La fel, procesul-verbal de recepție finală, nu a fost anulat și, respectiv, are o valoare juridică și produce efectele respective, iar în această situație registratorul prin refuzul de înregistra bunul imobil proprietate privată, pe motivul că construcția a fost edificată în lipsa autorizației de construcție, își depășește competențele, fapt menționat și de către Agenția Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova, fapt ce denotă ilegalitatea refuzului de a emite un act administrativ favorabil.

Cu trimitere la art. 29 din Legea nr.1543/1998, invocă că nu sunt aplicabile speței prevederile art. 31 alin. (1), lit. d) al legii menționate supra, invocate în refuz de către autoritatea pârâtă, or, legiuitorul a stabilit exhaustiv exigențele față de actele ce servesc temei de înregistrare. Totodată, face referire la art. 40^4 din aceeași lege. Alte interpretări și prevederi, legislația nu stabilește, iar refuzul autorității pârâte nu se întemeiază pe deziderate legale, ce ar stabili cu certitudine că nu pot fi înregistrate bunurile imobile în situația când au fost construite în lipsa autorizației de construire.

La 21 iunie 2022 reclamanta Ungureanu Valentina, a depus cerere de concretizare acțiunii, prin care a solicitat:

- anularea deciziei registratorului SCT Chișinău 1 din 4 martie 2022 privind refuzul de înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor;
- anularea deciziei registratorului nr. 11/U-198/2022/49/2022 din 18 aprilie 2022;
- obligarea IP „Agenția Servicii Publice” la înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui.

Obiecțiile pârâtului:

La 22 iulie 2022 pârâtul IP „Agenția Servicii Publice” a depus referință asupra acțiunii reclamantei Ungureanu Valentina, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

În motivarea referinței a indicat că, prin decizia registratorului SCT Chișinău din 04.03.2022, fiind invocate prevederile art. 33 alin. (1), lit. b) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, s-a refuzat înregistrarea bunului imobil și a dreptului asupra lui, după Ungureanu Valentina. Prin decizia menționată registratorul a făcut timitere la pct. 89 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 22.05.2005.

A susținut că, nu pot fi acceptate spre înregistrare actele de recepție a construcțiilor în care nu este indicat numărul și data actului, prin care a fost autorizată construirea. De asemenea și certificatul despre rezultatul inspectării bunului imobil cu nr. 05/10-1 din 10.05.2021, reflectă faptul că, bunul imobil a fost construit în lipsa autorizației de construire.

Astfel, decizia registratorului SCT Chișinău din 04.03.2022, a fost contestată la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, aceasta din urmă fiind menținută și completată prin decizia nr. 11/U/l98/2022/49/2022 din 18.04.2022, cu invocarea prevederilor art. 33 alin. (1), lit. b) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998. În decizia citată a menționat prevederile art. 423 al Codului civil și art. 18 al Legii pentru punerea în aplicare a Codului Civil ar. 66-75/133 din 01.03.2019.

Cu referire la aspectele de retroactivitate a legii invocate, a comunicat că, odată cu intrarea în vigoare a modificărilor la Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 112/2005, registratorului i s-a pus în sarcină să verifice referirea în actul de recepție la actul permisiv în temeiul căruia s-a executat construcția. În cazul în care actul de recepție a fost perfectat, fără a se indica numărul și data eliberării autorizației de construire, copia autorizației poate fi anexată.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 octombrie 2024, s-a respins acțiunea în contencios administrativ înaintată de Ungureanu Valentina împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la anularea deciziei registratorului SCT Chișinău 1 din 4 martie 2022 privind refuzul de înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, a deciziei Agenției Servicii Publice nr. 11/U-198/2022/49/2022 din 18 aprilie 2022 emisă la soluționarea cererii prealabile, cu obligarea emiterii actului administrativ privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și a drepturilor asupra acestuia.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 29 octombrie 2024 Ungureanu Valentina a declarat cerere de apel, prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 octombrie 2024, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantei să fie admisă.

Termenul de declarare a apelului:

Potrivit art.232 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, 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 instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate.

Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii instanței de fond a fost pronunțat public la 15 octombrie 2024, iar apelul nemotivat a fost declarat la 29 octombrie 2024. Hotărârea motivată a fost recepționată de către apelantă la 10 februarie 2025, iar apelul motivat a fost depus la 10 martie 2025. Prin urmare, Colegiul constată că atât apelul nemotivat, cât și cel motivat au fost depuse în interiorul termenului legal.

Argumentele participanților la proces:

În cererea de apel apelanta Ungureanu Valentina a reiterat argumentele de fapt ce au fost indicate în cererea de chemare în judecată din 17 mai 2022.

Suplimentar, a indicat că, instanța contrar celor invocate de reclamantă, a reţinut că actele administrative contestate au fost emise de către autoritatea publică pârâtă în strictă conformitate cu prevederile legale.

A considerat că hotărârea este ilegală, întrucât instanţa nu a cercetat şi elucidat pe deplin toate circumstanţele cauzei, concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei şi a aplicat eronat normele de drept material şi procedural.

A susținut că instanţa de fond în mod pripit a examinat cauza unilateral, a optat pentru suţinerea legalităţii actelor administrative contestate, fără să dea o apreciere înscrisurilor prezentate la caz de partea reclamantă, fie în vederea temeiniciei acestora, fie în vederea respingerii loc ca inadmisibile. Circumstanţe ce denotă caracterul nemotivat al hotărârii contestate.

A explicat că, a solicitat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, a drepturilor asupra casei individuale de locuit, în temeiul procesului-verbal de recepţie nr. 1 din 15.11.2021. Totodată, fiind anexat şi avizul de recepţie a lucrării cadastrale, emis de IP Agenţia Servicii Publice, în baza cererii nr. 0101/21/55570 din 09.12.2021. În actul respectiv s-a indicat la menţiuni că responsabilitatea pentru întocmirea actelor şi legalitatea lucrărilor executate o poartă executantul.

A declarat apelanta că potrivit acestor acte, a fost recepţionat, inclusiv avizată construcţia amplasată de referință de către autoritatea-pârâtă, s-a invocat că documentaţia cadastrală prezentată corespunde, exigenţelor legale, fără a se indica anumite menţiuni cu referire la autorizaţia de construcţie.

A susținut că, responsabil de legalizarea clădirii construite este comisia de recepţie finală, în baza actului de recepţie finală, înscris ignorat de către instanţa de

fond.

A declarat că, în contextul în care actele juridice civile, ce constituie temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile au fost întocmite până la data de 14.02.2022, când au fost operate anumite modificări la pct. 89 al Instruţiunii 112/2005, instanța de fond eronat a interpretat şi aplicat dispoziţia art. 423 Cod civil.

A indicat că se atestă caracterul contradictoriu al actelor administrative individuale, emise de una şi aceeaşi autoritate. Avizul de recepţie a lucrării cadastrale din 09.12.2021, este considerat valabil, cu menţiuni că documentaţia cadastrală prezentată corespunde, iar ulterior se emite decizii de refuz în înregistrarea acestor acte, pe motiv că ele nu corespund cerinţelor legale.

A considerat că, este nejustificată concluzia instanţei de fond cu referire la pct. 89 al Instrucţiunii nr. 112/2005 cu modificările din data de 14.02.2022. Or, prin prisma acestei interpretări, urmează de a fi supuse anulării toate înregistrările efectuate până la ziua de 14.02.2022, a construcţiilor în documentaţia de recepţie finală, a cărora la fel se indica caracterul neautorizat al lucrărilor respective.

În şedinţa de judecată reprezentantul apelantei Ungureanu Valentina, avocatul Timotin Lilian, a susținut cererea de apel și a solicitat admiterea acesteia în sensul declarat.

Reprezentantul intimatului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Țurac Iurie, în ședință a pledat pentru respingerea cererii de apel, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Aprecierea instanţei de apel:

Potrivit art.195 Cod administrativ, *procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu exceptia art. 169–171.*

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, *examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii - respinge apelul.*

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) Cod 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) Cod 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.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Admisibilitatea acțiunii:

Colegiul judiciar notează că controlul preliminar asupra admisibilității reprezintă o etapă obligatorie, ce vizează delimitarea strictă a tipului de acțiune și a cadrului juridic în care urmează a fi analizată pretenția dedusă judecății.

În conformitate cu art. 207 alin. (1) din Codul administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sunt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Conform art. 3 Cod 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.

Conform art. 6 Cod administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor 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 sînt părţi ale procedurii administrative.

Conform art. 10 alin. (1) Cod 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.

Conform art. 11 alin.(1) - (2) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, 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. Terții, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

Potrivit 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.

În conformitate cu art. 206 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare).

Analizând obiectul cererii deduse judecății, instanța constată că reclamanta urmărește anularea deciziei registratorului SCT Chișinău 1 din 4 martie 2022 și anularea deciziei registratorului nr. 11/U-198/2022/49/2022 din 18 aprilie 2022, cu obligarea IP „Agenția Servicii Publice” la înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui.

În aceste condiții, acțiunea formulată, se circumscrie tipului de acțiune în realizare prevăzut de art. 206 alin. (1) lit. c) Cod administrativ.

Totodată, în temeiul dispozițiile art.191 alin.(1) și art.196 alin.(1) Cod administrativ, referitoare la competența materială și teritorială a instanțelor în materie de contencios administrativ, se constată că acțiunea introdusă de reclamant a fost înaintată instanței competente, fiind respectate cerințele privind competența jurisdicțională atât sub aspect material, cât și teritorial.

Conform art. 17 Cod administrativ, *drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.*

În temeiul art. 39 alin. (1) şi (2) din Codul administrativ, *controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.*

Potrivit art. 189 alin. (1) şi (2) din Codul administrativ, *orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.*

Completul reține că reclamanta este destinatara actului administrativ real contestat și, prin acțiunea depusă, urmărește ocrotirea unui drept propriu, pretins a fi vătămat prin încălcarea dreptului de proprietate.

Prin urmare, cerința referitoare la existența unui drept legitim pretins a fi vătămat este întrunită, iar reclamanta are dreptul la controlul judecătoresc al activității administrative, în sensul art. 39 Cod administrativ.

În acord cu art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, *până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.*

Conform art. 209 alin. (3) din Codul administrativ, pentru acţiunea în realizare, acţiunea în constatare şi acţiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acţiunii în contencios administrativ.

În raport cu aceste circumstanțe, Curtea constată că în mod corect, instanța de fond a reținut că termenul de sesizare a instanței este respectat, iar acțiunea este admisibilă sub acest aspect.

Raționamentele asupra fondului acțiunii:

Examinând materialele dosarului, actele procedurale și înscrisurile anexate, instanța de apel reține următoarele circumstanțe de fapt.

La 14 februarie 2022 Ungureanu Valentina a depus o cerere în adresa Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău 1 privind înregistrarea bunului imobil și drepturile asupra lui.

Prin decizia registratorului SCT Chișinău 1 din 4 martie 2022, cererea Valentinei Ungureanu a fost respinsă, iar înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor a fost refuzată. (f.4 dosar administrativ)

În dezacord cu decizia menționată, la 23 martie 2022, Valentina Ungureanu a depus o cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea deciziei din 4 martie 2022,

cu admiterea cererii de înregistrare a bunurilor imobile în modul solicitat și a drepturilor asupra lor. (f.3 dosar administrativ)

Prin decizia Agenției Servicii Publice din 18 aprilie 2022, a fost completată decizia de refuz privind înregistrarea bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0155221.225.03, situat în str. Alexandru Plămădeală 9, com. Grătiești, mun. Chișinău emisă de registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău 1, Valentina Cujba, la 4 martie 2022, refuzul înregistrării solicitate, fiind menținut. (f.d.14-verso)

La 17 mai 2022 reclamanta Valentina Ungureanu s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune cu cerințele deduse judecății.

Legislația relevantă:

În conformitate cu art. 4 alin. (3) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale acestora.

Potrivit art.25 din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil.

Conform art.29 alin.(1) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normativ.

Conform art.33 alin.(1) lit. b) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației.

În temeiul pct. 89 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005, registratorul verifică ca actul de recepție (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau procesul-verbal de recepție finală) să conțină data întocmirii, numele investitorului (după caz, și al beneficiarului), referirea la numărul și data actului prin care a fost autorizată construirea, sursa de finanțare a lucrărilor de construcție, descrierea bunului, numărul și data certificatului despre rezultatele inspectării, semnăturile comisiei de recepție, după caz, ștampilele, de rigoare.

Instanța stabilește că, potrivit procesului verbal de recepție finală nr. 1 din 15.11.2021, s-a dispus recepția lucrărilor de construcție a casei de locuit

individuală - 03 amplasată în mun. Chișinău, com. Grătiești, str. Alexandru Plămădeală, 9, număr cadastral al terenului 0155221.225. (f.5-6 dosar administrativ)

Totodată, potrivit certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil, anexă a actului de recepție din 15.11.2021, indică expres asupra faptului că lucrările de construcție a casei de locuit individuală lit. 2B-03 a fost construită neautorizat. (f.7 dosar administrativ)

În conformitate cu art. 1 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, anexă la Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, recepția constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care, comisia de recepție declară că acceptă și preia lucrarea definitivată de construcție și instalațiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, și că aceasta poate fi dată în folosință. Prin actul de recepție se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractului și ale documentației de execuție, asumându-și, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

În conformitate cu art. 3 din Regulament, recepția lucrărilor de construcție și a instalațiilor aferente acestora se efectuează atât la lucrări noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, reconstrucții, modificări, modernizări, extinderi etc.) și se realizează în două etape:

1) recepția la terminarea lucrărilor;

2) recepția finală la expirarea perioadei de garanție.

În conformitate cu art. 18 pct. 1 din Regulament stabilește că *Comisia de recepție verifică respectarea prevederilor din autorizația de construire*, precum și avizele și condițiile de execuție, impuse de autoritățile competente.

Iar conform art. 21 pct. 7 din Regulament, Comisia de recepție recomandă amânarea recepției în cazul când obiectul a fost construit nelegitim (fără certificatul de urbanism, fără proiect, fără autorizație de construire).

Conform art. 14 alin (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09.07.2010, se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire lucrările care nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte:

a) reparații pentru împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora;

b) înlocuiri și reparații ale pardoselelor, pieselor de tîmplărie interioare și

exterioare, dacă se păstrează forma și dimensiunile golurilor;

c) lucrări de finisări interioare;

d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și soluțiile cromatice;

e) înlocuiri sau reparații ale sobelor, instalațiilor, sistemelor, echipamentului și utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor;

f) înlocuiri sau reparații la branșamente exterioare, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;

g) reparații curente ale căilor de comunicații, accese de transport, parcări, trotuare și scări, ale sistemelor de captare și evacuare a apelor pluviale ale drumurilor;

h) lucrări de întreținere de rutină a drumurilor publice, lucrări de întreținere periodică a drumurilor publice, reparații ale infrastructurii căilor de comunicație terestră, cu menținerea traseelor, funcțiunilor, suprafețelor, volumetriei și categoriei tehnice a drumului;

i) lucrări funerare subterane și supraterane în cimitire;

j) instalarea mobilierului urban;

k) amenajarea terenului aferent construcției existente;

l) construcții auxiliare, anexe cu suprafața construită de pînă la 15 m2 la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private;

m) instalarea rețelelor inginerești și de comunicații electronice și a elementelor de infrastructură asociată acestor rețele (instalații provizorii, formate din elemente ușor demontabile) pe imobilele, construcțiile și instalațiile existente ori în interiorul acestora, inclusiv canalizarea subterană existentă pentru cabluri, cu excepția cazurilor în care instalarea acestora presupune intervenții în structura de rezistență, pozări subterane noi și instalarea sau construcția unor structuri de suport cu fundații atașate permanent la teren (piloni, grinzi, console);

n) instalarea rețelelor inginerești și de comunicații electronice (rețelelor interne de acces) în infrastructura (traseele sistematizate cablate și spațiile tehnologice) pentru instalarea echipamentelor și a altor elemente de infrastructură ale rețelelor interne de acces din clădiri;

o) întreținerea, reparația, înlocuirea și retehnologizarea rețelelor inginerești și de comunicații electronice și a elementelor de infrastructură asociate acestor rețele;

p) conectarea abonaților la rețelele inginerești și de comunicații electronice (rețelele interne de acces).

În această ordine de idei, din prevederile legale enunțate, se constată că în excepțiile de lucrări pentru care nu necesită autorizație de construcție se regăsesc doar lucrări de reparație, iar construcția unei casei individuale nu constituie vreo excepție prevăzute la art. 14 alin. (1) din Legea nr. 163/2010, corespunzător necesită acte permisive.

În conformitate cu art. 28 alin. (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire/documentației de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate.

În această ordine de idei, cererea depusă de Ungureanu Valentina la 14.02.2022 pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile corect a fost refuzată de autoritatea publică pârâtă, din motiv că nu respectă cerințele legale, având în vedere actele anexate.

La caz, actul de recepție în temeiul căruia se solicită înregistrarea bunului imobil construit nu identifică actul permisiv pentru această lucrare de planificare a construcției.

Cu privire la aspectele de retroactivitate a legii invocate de către reclamantă, corect a statuat prima instanță că, la caz, nu poate avea loc o aplicarea retroactivă a legii, așa cum legea de fiecare dată a condiționat executarea lucrărilor de construire ulterior obținerii în prealabil a autorizației de construire, legislația reglementând expres care lucrări de construcție pot fi executate fără autorizație.

Conform art. 423 din Codul civil, cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sunt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii 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.

Iar art. 18 din Legea cu privire la punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125 din 13.06.2022 prevede că, formalitățile de publicitate sunt supuse dispozițiilor legii în vigoare la data efectuării acestora.

Corespunzător, corect instanța a constatat legalitatea deciziei registratorului SCT Chișinău 1 din 4 martie 2022 privind refuzul de înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și deciziei registratorului în cadrul Agenției Servicii Publice cu nr. 11/U-198/2022/49/2022 din 18 aprilie 2022 emisă la

soluționarea cererii prealabile.

Pe cale de consecință, în viziunea instanței de apel prima instanță în mod întemeiat și justificat a respins acțiunea în contencios administrativ înaintată de Ungureanu Valentina, întrucât lipsa unei autorizații de construcție reprezintă un temei al refuzului de către registrator de a efectua înregistrarea acestei construcții.

Prin urmare, având în vedere că starea de fapt a fost stabilită corect pe baza unui probatoriu suficient și convergent, iar actul administrativ contestat a fost emis cu respectarea cerințelor legale, criticile referitoare la pretinsul drept încălcat nu sunt întemeiate, instanța de apel concluzionează că soluția primei instanțe este legală și temeinică, neexistând temeiuri pentru modificarea ori casarea acesteia.

Pe aceste considerente, argumentele apelantului nu răstoarnă concluziile primei instanțe, astfel Colegiul menține poziția primei instanțe și respinge apelul depus de Ungureanu Valentina.

În conformitate cu prevederile art.240 alin.(1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

D E C I D E:

Apelul declarat de Ungureanu Valentina, se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 octombrie 2024.

Decizia cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei