Dosarul nr. 3-4918/2024;
2-24133011-12-3-21112024;

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

07 mai 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanţa compusă din:
Președintele ședinței, judecător Negurița Veaceslav
Grefier Mițco Ionela
Cu participarea avocatului reclamantului Jentimir Marinela
Reprezentantului pârâtului Brîncoveanu Daniela

examinând în ședință de judecată publică cauza de contencios administrativ la acțiunea depusă de „Sun Residence Group" SRL împotriva I.P .„Cadastru Bunurilor Imobile" privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

Reclamantul SRL "Sun Residence Group" la 21.11.2024 s-a adresat în Judecătoria Chișinău cu o acțiune împotriva I.P .„Cadastru Bunurilor Imobile" *(în continuare CBI)* privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii sale a indicat că, la 19.07.2024, SRL „Sun Residence Group" a depus către I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău o cerere privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Lacului 35 înregistrate cu nr. cadastral*****.

Susține că, prin Decizia registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 25.09.2024, s-a dispus a refuza înregistrarea bunului imobil în Registrului Bunurilor Imobile *(în continuare RBI).*

Notează că, prin Decizia registratorului I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" nr/11/07/1145/2024/137/2024 din 22.10.2024, s-a decis: „a completa decizia de refuz din 25.09.2024 emisă de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, Rotari Olga cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, Lacului, 35, înregistrate cu nr. cadastral***** în temeiul Actului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 1/10 din 03.05.2024, cu invocarea celor menționate și, în temeiul prevederilor art. 33 alin.(l) lit. b^1), e) al Legii cadastrului bunurilor imobile, a refuza înregistrarea solicitată."

Analizând conținutul Deciziei registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 25.09.2024 și al Deciziei registratorului I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” nr/11/07/1145/2024/137/2024 din 22.10.2024, deduce că autoritatea publică a emis un act administrativ individual defavorabil ilegal și neîntemeiat, prin care reclamantul este lezat în drepturile sale, în sensul art. 17 din Codul administrativ, ceea ce justifică contestarea acestora în instanța de judecată, anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea autorității publice să satisfacă cerințele petiționarului.

Consideră că, a respectat calea prealabilă de soluționare a litigiului, înaintând la 08.10.2024 o cerere prealabilă către IP „Agenția Servicii Publice” solicitând autorității publice anularea Deciziei cu privire, la refuzul înregistrării bunurilor imobile și drepturilor asupra acestora, emisă la 25.09.2024 de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, cu emiterea unei decizii privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor în baza Actului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr.1/16 din 03.05.2024

Astfel, menționează că, la 19.07.2024, SRL „Sun Residence Group” a depus în cadrul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău o cerere, înregistrată cu nr. 0100/24/97281 privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, amplasate în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Lacului, 35, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr. cadastral *****.

Declară că, în temeiul Deciziei registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 24.07.2024, s-a descris prelungirea termenului de înregistrare a cererii, în legătură cu faptul solicitării registratorului de la autoritățile competente a documentației de proiect care a stat la baza eliberării Autorizației de construire AC-0000253 din. 10.06.2022.

Notează că, ulterior reluării procedurii administrative, la data, de 25.09.2024 a fost emisă Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, în temeiul căreia s-a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Subliniază că, la 08.10.2024, petiționarul SRL „Sun Residence Group” a contestat Decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 25.09.2024 cu cerere prealabilă la autoritatea publică ierarhic superioară.

A mai adăugat că, aferent cererii prealabile din 08.10.2020, I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” a emis Decizia cu privire la cererea prealabilă nr. 11/07/1145/2024/137/2024 din 22.10.2024, în temeiul căreia s-a decis: „a completa decizia de refuz din 25.09.2024 emisă de registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, Rotari Olga cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Cireșilor, 35/1, înregistrate cu nr. cadastral***** în temeiul Actului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 1/10 din 03.05.2024, cu invocarea celor menționate și, în temeiul prevederilor art.3 3 alin.(l) lit. b^1), e) al Legii cadastrului bunurilor imobile, a refuza înregistrarea solicitată.”

Menționează că, în motivarea Deciziei de refuz din 25.09.2024, registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, a constatat că, petiționarul a anexat la cererea de înregistrare Actul de recepție finală a lucrărilor nr. 1/10 din 03/05/2024; Refuzul înregistrării dreptului de proprietate se întemeiază pe argumentul că datele din documentele prezentate nu corespund

datelor din cadastru, și anume, documentația, de proiect nr. 038.AB/l 1/21 și Autorizația de AC-0000253 din 10.06.2022 prevedea executarea lucrărilor de construire a unei locuințe cuplate (D+P+2E+M), însă în urma identificării bunului imobil s-a constatat că pe terenul situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Lacului, 35 este construit bloc locativ lit. 5B-04, cu regim de înălțime 5(D4-P+2E+M). Registratorul a conchis că potrivit planului general prezentat de SRL „Sun Residence Group" este o singură construcție pe teren însă potrivit aceluiași plan prezentat de Primăria mun. Chișinău, sunt -5 construcții.

Relevă că, verificând legalitatea Deciziei privind refuzul înregistrării din 25.09.2024, emisă de Registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, Registratorii! I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", în motivarea Deciziei din 22.10.2024 indică că „suplimentar la cele invocate în decizia registratorului SCT Chișinău, potrivit informației cadastrale recepția lucrării cadastrale pentru bunul imobil cu număr cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Lacului, 35 - lipsește".

Indică că, reieșind din prevederile art. 15. alin. (1), 25, 28 alin.(1) și art. 33 alin.(l) lit. b^1 Legea cadastrului bunurilor imobile, se statuează că, la înregistrarea primară a bunului imobil și a drepturilor asupra lui, în temeiul documentelor ce confirmă drepturile, inițial este necesară efectuarea lucrărilor cadastrale, și întocmirea planului geometric, recepționat de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată dacă lipsesc documentele pentru înregistrare.

Atrage atenția la faptul că, dispozițiile privind recepționarea lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate de către persoanele responsabile pentru recepție din cadrul Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile" se conțin în Ordinul nr. 07 din 17.01.2015 pentru aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, emis de Agenția Relații Funciare și Cadastru. Conform pct. 105-106 din Ordinul indicat, recepției sunt supuse toate lucrările cadastrale executate de întreprinderi private și de stat. Recepția lucrărilor cadastrale se efectuează de către persoanele responsabile pentru recepție din cadrul Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile".

Subliniază că, astfel, la momentul întocmirii actului de recepție, erau în vigoare prevederile Hotărârii de Guvern nr. 285 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente din 23.05.1996, abrogată prin HG726 din 30.10.24, MO457-458/05.11.24 art. 850; în vigoare 05.12.24, care prevalează asupra Ordinului nr. 07 din 17.01.2015 pentru aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate.

Indică că, reclamantul la cererea de înregistrare a anexat doar Actul de recepție finală, nefiind obligat să prezinte organului cadastral planul geometric al bunului imobil, deoarece organul cadastral îl deține deja, odată ce bunul imobil a fost anterior supus înregistrării ca „bun viitor".

Cu referire la argumentul autorității publice pârâte privind constatarea aplicării art. 33 alin.(l) lit. e) din Legea nr. 1453/1998 - datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția- cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a

organului cadastral teritorial, indică instanței următoarele:

Petiționarul SRL „Sun Residence Group” a solicitat înregistrarea bunului imobil cu nr. cadastral.*****, ceea ce constituie bloc locativ III.04-5B, regimul de înălțime 5 (D+P+2E+M), terasa lit. 04-bi regimul de înălțime 1P, terasă lit. 04-bl, regimul de înălțime 1P, amplasate în mun. Chișinău, str. Lacului, 35. Argumentele autorității publice pârâte referitoare la faptul că pe terenul amplasat în mun. Chișinău, str. Lacului, 35 se află cinci construcții nu sunt relevante, or reclamantul a solicitat organului cadastral teritorial înregistrarea unui singur bun imobil, astfel cum este indicat și în actul de recepție finală, prezentat. Potrivit actului de recepție finală, s-a constatat executarea lucrărilor contracție a bunului imobil cu nr. cadastral***** în corespundere cu autorizația de construire AC-0000253 DIN 10.06.2022.

Prin prezenta acțiune în contencios administrativ, în temeiul art. 53 din Constituția Republicii Moldova; art. 39, art. 189 alin.(l), art. 206 alin.(l) lit. b), administrativ, art. 224 alin.(l) lit. b) Cod administrativ solicită:

1. Admiterea cererii de chemare în judecată;
2. Anularea Deciziei registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 25.09.2024 și al Deciziei nr/11/07/1145/2024/137/2024 din 22.10.2024, cu obligarea I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” și obligarea I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” să emită o decizie privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, Lacului, 35, înregistrate cu nr. cadastral***** în temeiul Actului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 1/10 din 03.05.2024.

Poziția participanților la proces.

În ședința de judecată ***reprezentantul reclamantei “Sun Residence Group” SRL - avocatul Jentimir Marinela*** a susținut cererea de chemare în judecată integral pe motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul pârâtului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”- Daniela Brîncoveanu în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii ca nefondată.

Totodată, prin referința depusă a menționat că, la 19 iulie 2024, reprezentantul SRL „Sun Residence Group” a depus cererea nr. 0100/24/97281, prin care a solicitat înregistrarea bunurilor imobile și a dreptului asupra imobilului cu numărul cadastral *****, anexând Actul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 1/10 din 03 mai 2024.

A relevat că, la 25 septembrie 2024, registratorul Serviciului Cadastral Chișinău a emis o decizie de refuz provizoriu, în temeiul art. 33 alin. (1) lit. e) și alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Partea pârâtă a arătat că, în procesul examinării contestației formulate de SRL „Sun Residence Group” la 08 octombrie 2024 împotriva deciziei de refuz a SCT Chișinău, au fost examinate actele anexate cererii, datele din cadastrul bunurilor imobile, precum și motivele expuse în decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău, fiind constatată necesitatea completării deciziei registratorului din 25 septembrie 2024.

A indicat că, prin decizia nr. 11/07/1145/2024/137/2024 din 22 octombrie 2024, registratorul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a refuzat înregistrarea bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, în temeiul art. 15 alin. (1^1), art. 25, art. 28, art. 33 alin. (1) lit. b), e) și alin. (3) din Legea nr. 1543/1998.

În acest sens, partea pârâtă a menționat că, potrivit normelor legale invocate, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată în situația în care lipsesc documentele necesare înregistrării ori datele cuprinse în documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru.

Totodată, a relevat că, în conformitate cu art. 12 alin. (7) lit. b) din Legea nr. 1543/1998, registratorului îi revine atribuția de a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori de a refuza efectuarea sau modificarea înscrierii respective, iar potrivit art. 28 alin. (3) din aceeași lege, registratorul verifică, în limitele prevăzute de lege, puterea juridică a documentelor prezentate pentru înregistrare.

Pârâta a susținut că, potrivit pct. 10 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 07 din 17 ianuarie 2015, identificarea corectă în teren a bunului imobil, responsabilitatea pentru corectitudinea colectării parametrilor tehnici, întocmirea corectă a actelor și efectuarea lucrărilor cadastrale revine executantului lucrărilor cadastrale.

De asemenea, a făcut trimitere la art. 15 alin. (1) din Legea nr. 1543/1998, potrivit căruia recepția lucrărilor cadastrale reprezintă verificarea acestora în vederea stabilirii corespunderii lor cerințelor, normelor și instrucțiunilor cadastrale.

Partea pârâtă a menționat că, în baza cererii nr. 0100/24/10100 din 30 mai 2023, depusă de SRL „Progeocad”, a fost solicitată recepția lucrărilor cadastrale primare la nivel de clădire pentru bunul imobil cu numărul cadastral *****, iar în urma verificării documentației cadastrale au fost constatate divergențe și necorespunderi.

A indicat că, potrivit materialelor examinate, Primăria municipiului Chișinău a emis Autorizația de construire nr. AC-0000253 din 10 iunie 2022 pentru edificarea unei construcții cuplate (D+P+2E+M), însă, în urma identificării bunului imobil, s-a constatat că pe terenul cu numărul cadastral 0100203.421 a fost construit blocul locativ 15B-04, cu regim de înălțime S(D+P+2E+M).

Totodată, pârâta a relevat că, potrivit proiectului prezentat de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei municipiului Chișinău, datele din proiectul de execuție nu corespund cu datele din proiectul prezentat de SRL „Sun Residence Group”, fiind constatate divergențe privind configurația construcției pe teren, precum și necorespunderea acesteia cu certificatele de urbanism și cu actele prezentate.

În consecință, partea pârâtă a susținut că deciziile contestate au fost emise în conformitate cu prevederile legale aplicabile speței și cu respectarea procedurii stabilite de lege, nefiind identificate circumstanțe de natură să determine anularea acestora.

În temeiul art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a solicitat respingerea cerințelor înaintate de SRL „Sun Residence Group” ca fiind neîntemeiate.

Aprecierea instanței de judecată.

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicațiile părților prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de „Sun Residence Group" SRL împotriva I.P .„Cadastru Bunurilor Imobile" privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil este admisibilă și urmează a fi admisă din următoarele considerente.

Circumstanțe privind admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice şi instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contenciosul administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) 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;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 208;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin.(1) și (2) și art. 212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;

II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Prin prezenta acțiune, reclamantul solicită anularea Deciziei registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 25.09.2024 și al Deciziei nr/11/07/1145/2024/137/2024 din 22.10.2024, cu obligarea I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" și obligarea I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" să emită o decizie privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, Lacului, 35, înregistrate cu nr. cadastral***** în temeiul Actului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 1/10 din 03.05.2024.

Astfel, reclamantul a formulat o acțiune în contestare și obligare.

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) și b) 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.

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

În speță, obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea anularea Deciziei registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 25.09.2024 și al Deciziei nr/11/07/1145/2024/137/2024 din 22.10.2024, cu obligarea I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" și obligarea I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" să emită o decizie privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, Lacului, 35, înregistrate cu nr. cadastral***** în temeiul Actului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 1/10 din 03.05.2024.

Competența pentru examinarea prezentei cereri, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), acțiunea fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

În privința respectării procedurii prealabile, instanța reține că, conform art. 162 alin. (1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Alin. (3) al articolului citat, cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Instanța atestă că, la 08.10.2024 reclamantul a expediat în adresa IP "Cadastrul Bunurilor Imobile" cerere prealabilă (f.d. 14-15), care a fost respinsă prin Decizia nr. 11/07/1145/2024/137/2024 din 22.10.2024, iar acțiunea a fost depusă în instanță la 21.11.2024. Astfel se constată că, acțiunea a fost depusă cu respectarea termenului și condițiilor de formă fiind admisibilă.

Circumstanțele privind fondul cauzei.

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

Conform art. 206 alin. (1) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

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

b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare);

c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare);

d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau

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

Articolul 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanțele să-și motiveze deciziile, totuși acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanțelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 și 61, Seria A nr. 288, și Burg c. Franței (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II). Întinderea obligației de a-și motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei și trebuie determinată în lumina circumstanțelor cauzei (a se vedea Ruiz Torija c. Spaniei și Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A și 303-B, § 29 și, respectiv, § 27; și Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărârile și deciziile 1997-VIH).

În conformitate cu art. 219 alin. (1)-(2) 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.

Stare de fapt denotă că, prin Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 423 din 27 august 2021 au fost stabilite cerințele legale/tehnice pentru construirea **unei locuințe cuplate** pe terenul cu nr. cadastral 0100203.421, situat în mun. Chișinău, str. Lacului 35 (f.d. 30 dosar administrativ).

La cererea reclamantului, de către o întreprindere autorizată a fost întocmit proiectul nr. PE-038.AB/11.21 de construcție a **unei locuințe cuplate** (f.d. 40-60 dosar administrativ).

Ulterior, prin Autorizația de construire nr. AC-0000253 din 10 iunie 2022 eliberată de Primăria mun. Chișinău a fost autorizată „Construirea **unei locuințe cuplate** (D+P+2E+M)" pe același teren (f.d. 38-39 dosar administrativ).

În temeiul actelor prezentate bunul imobil cu nr. cadastral ***** fost înregistrat ca bun viitor în registrul bunurilor imobile (f.d. 1 dosar administrativ).

Conform actului de constatare din 24.04.2024, nota explicativă și certificatul de inspectare întocmit de specialiști în construcții bunul imobil ***** corespunde cerințelor de calitate și tehnice normative în vigoare (f.d. 27-29 dosar administrativ).

Prin procesul verbal de recepție finală nr. 1/10 din 03.04.2024 comisia a propus bunul imobil spre recepție finală (f.d. 4-5 dosar administrativ).

Prin Avizul de recepție a lucrărilor cadastrale din 17.07.2024 întocmit de către pârâtul CBI s-a stabilit că documentația cadastră **corespunde cerințelor tehnice** și lucrarea **se declară recepționată (f.d. 142).**

La 19 iulie 2024, reprezentantul SRL „Sun Residence Group" a depus cererea nr. 0100/24/97281, prin care a solicitat înregistrarea bunului imobil și a dreptului asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Lacului 35, anexând la cerere, între altele, Actul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 1/10 din 03 mai 2024.

Aparent din cauza notării în RBI unui litigiu și existenței unor plângeri din partea vecinilor care nu erau de acord cu edificarea construcției în cauză la diferite autorități, pârâtul CBI a interpelat autoritățile publice locale care prin răspunsul din 20.08.2024 a confirmat eliberarea Autorizației în temeiul proiectului PE-038.AB/11.21 indicând că acesta ar prevedea construcția a **5 locuințe** cuplate (f.d. 34-35 dosar administrativ).

Prin scrisoarea din 29.08.2024 CBI a solicitat concretizarea obiectivului autorizat întrucât în răspunsul Primăriei Chișinău se indică **5 locuințe**, iar în autorizația de construcție este indicat **o locuință** cuplată (f.d. 36 dosar administrativ).

Prin răspunsul din 19.09.2024 Primăriei Chișinău a a reiterat că, Autorizația de construire prevede construcția a **5 case** de locuit (f.d. 37 dosar administrativ).

La 25 septembrie 2024, registratorul Serviciului Cadastral Chișinău a emis decizia de refuz privind înregistrarea solicitată în temeiul art. 31 alin. (1) lit. e) al Legii 1543/1998, și

anume că datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru *(5 locuințe/1 locuință)* (f.d. 11 dosar administrativ).

Nefiind de acord cu soluția adoptată, la 08 octombrie 2024, SRL „Sun Residence Group" a formulat contestație împotriva deciziei de refuz a Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău.

Prin decizia nr. 11/07/1145/2024/137/2024 din 22 octombrie 2024, registratorul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" a refuzat înregistrarea bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** fiind completat refuzul și cu temeiul legal prevăzut de art. 31 alin. (1) lit. b^1) – precum că lipsește recepționarea lucrărilor cadastrale (f.d. 18-19 dosar administrativ).

Nefiind de acord cu soluția SRL „Sun Residence Group" s-a adresat instanței de judecată cu acțiune împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", solicitând anularea deciziilor din 25 septembrie 2024 și 22 octombrie 2024 privind refuzul înregistrării bunului imobil și a dreptului asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****.

În consecință, instanța urmează să verifice atât legalitatea motivelor care au determinat refuzul înregistrării, cât și dacă, raportat la probele administrate, reclamantul justifică dreptul la emiterea actului administrativ individual favorabil solicitat.

Potrivit art. 219 alin. (1) 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 și nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Totodată, art. 93 din Codul administrativ instituie regula potrivit căreia fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția, iar faptele care țin exclusiv de sfera unei autorități urmează a fi probate de aceasta.

Prin urmare, în condițiile în care autoritatea pârâtă justifică refuzul prin pretinse necorespunderi ale documentației cadastrale, acesteia îi revine sarcina de a demonstra nu numai existența materială a unor diferențe între înscrisuri, ci și caracterul juridic relevant al acestora, respectiv faptul că diferențele constatate se încadrează într-unul dintre temeiurile legale care permit refuzul înregistrării.

Art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/25.02.98 (în redacția legii în vigoare la data emiterii deciziilor contestate), avea următoarele prevederi: "Temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor": (1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele stabilite la art. 32 alin.(4); b) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației; b^1) lipsesc documentele pentru înregistrare; c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate; d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă; e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției.

Instanța de judecată subliniază că recepția construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează în conformitate cu capitolului III[1] din „Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente" aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 *(redacția valabilă la data recepției)*. Conform pct. 1 din Regulament, prezentul Regulament se aplică construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din bugetele de stat sau bugetele locale, cu excepția prevederilor capitolului III. 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.

Conform pct. 43[1] din Regulament, recepția lucrărilor de construcție și a instalațiilor aferente acestora, atât la lucrările noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, reconstrucții, modificări, modernizări, extinderi), finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică) și executant, prin crearea unei comisii de recepție în baza unui contract civil.

Conform pct. 43[2] din Regulament, la recepție sânt obligați să participe proiectantul, dirigintele de șantier și responsabilul tehnic, fiecare dintre ei va primi câte un exemplar al actului de recepție. Investitorul poate invita la lucrările de recepție alte persoane.

Subsumând reglementările legale prevăzute de Capitolul III[1] din Regulament, instanța de judecată conchide că actul de recepție corespunde modelului prevăzut de Regulament; - actul de recepție este semnat de persoanele indicate în pct. 43[2] din Regulament.

În conformitate cu art. 23 lit. f) al Legii privind calitatea în construcții nr. 721/1996 proiectanții de construcții sânt persoane fizice sau juridice care răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: f) stabilirea, în proiect, a fazelor determinante de execuție a lucrărilor, exercitarea, supravegherii de autor asupra lucrărilor pe tot parcursul construcției.

Conform actului de constatare din 24.04.2024, nota explicativă și certificatul de inspectare întocmit de specialiștii în construcții bunul imobil ***** **corespunde cerințelor de calitate și tehnice normative** în vigoare (f.d. 27-29 dosar administrativ).

Alegațiile pârâtului precum că datele din teren nu ar corespunde cu documentația din cadastru (art. 33 alin.(1) lit. e) al Legii 1543/1998) nu pot fi acceptate, ori atât Certificatul de Urbanism cât și Autorizația de construire nr. AC-0000253 din 10 iunie 2022 eliberată de Primăria mun. Chișinău reprezintă un acte administrative individuale favorabile reclamantului (f.d. art. 11 alin.(1) lit. b) Cod Administrativ).

Conform art. 137 alin. (4) Cod Administrativ RM actele administrative individuale **se respectă** de către **autoritatea publică emitentă** *(la caz Primăria Chişinău),* **alte autorități publice** *(la caz Cadastrul Bunurilor Imobile)* destinatarii acestora și persoanele terțe.

Instanța este de părerea că pârâtul nu poate refuza înregistrarea construcției invocând motivul necorespunderii cu documentația aprobată, în temeiul unei scrisori/răspuns precum că ar fi fost permisă construcția a – *„5 locuințe"* (f.d. 34, 37 dosar administrativ), în condiția în care toate actele administrative individuale favorabile prezentate *(Certificatul de urbanism,*

Autorizația de Construcție și Actul de recepție finală) **prevăd clar și explicit** că a fost autorizat construcția a *„o locuință/un bloc” (f.d. 30, 38, 40),* **CBI este obligat să respecte** actele administrative individuale în cauză (rt. 137 alin. (4) CA), iar răspunsul APL contravine propriilor acte permisive emise anterior.

Mai mult ca atât, doar actele administrative individuale generează drepturi și obligații pentru destinatari *(art. 11 alin (1) lit. b) Cod Administrativ),* iar scrisorile/adresele sunt operațiuni administrative care **nu produc efecte juridice** *(art. 15 alin. (1) Cod Administrativ),* și nu pot fi puse la baza refuzării acordării unui avantaj prevăzut de lege.

Instanța constată că, conform proiectului a fost autorizată construcția unui bun imobil cu suprafața totală de 1831,06 m.p. (f.d. 32 dosar administrativ), fiind recepționată în 2024 o clădire cu suprafața totală de 1864,2 m.p. (f.d. 5 dosar administrativ), ceea ce este o deviere nesemnificativă admisibilă în construcții de cca 1,7 %, și confirmă că aceasta fost edificată în limitele autorizate, ori și ceilalți parametri tehnici corespund proiectului autorizat.

Prin urmare, atât documentația permisivă, cât și documentația cadastrală se raportează la construcția amplasată pe același teren, la aceeași adresă și provenită din același proiect de construire, important fiind că construcția corespunde întrutotul proiectului autorizat, dar nu cum este denumită aceasta.

Împrejurarea că, în rezultatul executării și individualizării cadastrale, construcția ar putea fi (teoretic) compartimentată în cinci componente/părți nu demonstrează, prin ea însăși, edificarea a cinci construcții distincte în locul celei autorizate, ori eventuală separare/divizare ulterioară ține de dreptul proprietarului de a dispune de propriul bun imobil, acesta înregistrând în RBI un act de constituire a condominiului încă la 24.06.2022 (f.d. 1 dosar administrativ).

În partea ce ține de temeiul legal invocat prevăzut de art. 33 lit. b/1) al Legii 1543/1998 precum că lucrarea nu ar fi fost recepționată urmează de subliniat următoarele.

Potrivit art. 15 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, recepția lucrărilor cadastrale presupune verificarea acestora în vederea stabilirii corespunderii lor cerințelor, normelor și instrucțiunilor cadastrale.

Din Avizul de recepție a lucrării cadastrale, emis de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” în privința lucrării cadastrale primare la nivel de clădiri, pentru bunul situat în mun. Chișinău, str. Lacului nr. 35, cu nr. cadastral *****, rezultă că documentația cadastrală prezentată a fost verificată În cuprinsul avizului autoritatea a consemnat expres că documentația cadastrală **„corespunde”** cerințelor actelor normative în vigoare, iar lucrarea cadastrală a fost declarată **„recepționată”**, avizul fiind semnat la 17 iulie 2024 **(f.d. 142).**

Această împrejurare are o semnificație probatorie determinantă. Recepția nu reprezintă o simplă formalitate administrativă, ci, prin însăși definiția instituită de art. 15 alin. (1) din Legea nr. 1543/1998, presupune verificarea conformității lucrării cadastrale, acesta reprezentând un act administrativ individual favorabil.

Conform art. 137 alin.(3) Cod Administrativ un act administrativ individual **rămâne valabil atâta timp** cât **nu este retras, revocat sau anulat** într-un alt mod ori nu s-a consumat

prin expirarea timpului sau într-un alt mod.

Deși nu a anulat/retras sau revocat Avizul de recepție din 17.07.2024, ulterior (*în temeiul răspunsurilor APL din 29.08.2024 și 19.09.2024)* la 18.10.2024 CBI emite un alt Aviz prin care *„respinge”* recepția lucrărilor cadastrale invocând aceeași pretinsă discrepanță în documentația de proiect (1 locuință/5 locuințe), reiterând că ar fi *„necesar de prezentat **ajustarea denumirii obiectului**”* **(f.d. 21 dosar administrativ).**

Instanța constată o contradicție care trebuia explicată în mod convingător de autoritatea pârâtă: ori pe de o parte, structura competentă a aceleiași autorități verifică lucrarea cadastrală, constată că aceasta corespunde cerințelor normative/proiectului și o recepționează, iar ulterior aceiași autoritate invocă pretinse necorespunderi ale documentației și solicită ajustarea *„denumirii obiectului”*, deși în toate actele administrative prezentate *(Certificat Urbanism, Proiect, Autorizație, Act recepție finală)* este utilizată singură denumire de obiect – *„o locuință/un bloc”*. Ajustările sunt posibile de a fi efectuate doar asupra documentație de proiect, dar nu și în privința unor *„scrisori/adrese”* ale APL.

Respectiv, reclamantul care, în condițiile legii, a obținut toate actele permisive și nu a adus atingere drepturilor și intereselor altor subiecți, are speranța legitimă în sensul art.6 CEDO și un ”bun” în sensul autonom al art. 1 Protocolul 1 CEDO, care urmează a fi respectate. Or, investițiile efectuate de către reclamant în construcția clădirii, precum și actele permisive favorabile reclamantei eliberate de autorități, se circumscriu la categoria investițiilor, ce sunt garantate de către stat conform art.9 Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător.

În corespundere cu art. 9 alin. l), 2) din Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, (1) Autoritățile publice sânt obligate să respecte drepturile investitorilor acordate de lege. (2) În cazul vătămării unui drept al investitorului de către o autoritate publică, acesta este îndreptățit să solicite înlăturarea încălcării și repararea pagubei.

La fel, instanța de judecată subliniază că, în conformitate cu prevederile art. 16 din Codul administrativ, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Conform art. 137 al Codului administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Dacă autoritatea publică poate decide discreționar și doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale. Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. Dacă într-un caz autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în același mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenționează să își schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreționar în cazuri similare.

În esență dreptul discreționar al autorității publice este de a permite administrației să răspundă flexibil la diferite probleme. În acest fel, autoritatea publică poate lua decizii individuale în cadrul unui cadru legal, făcând astfel posibilă realizarea unui echilibru între obiectivul legal abstract și circumstanțele reale a unei situații concrete. În special, discreția oferă un loc pentru un test de rapiditate și echitate. La discreția administrației, trebuie să fie determinată o consecință legală din mai multe măsuri posibile, permise în fiecare caz.

Autoritatea publică are posibilitatea de a alege o măsură, în baza dreptului discreționar, autoritatea publică are o marjă de apreciere și trebuie să încorporeze propriile considerente de oportunitate în decizia sa. Termeni precum „poate" sau „este autorizat" în normele legale indică o astfel de latitudine. Respectiv, autoritatea trebuie să-și exercite întotdeauna discreția, așa cum solicită legiuitorul.

Potrivit art. 225 alin.(2) Cod 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.

Prin prisma prevederilor Codului administrativ, instanțele de judecată nu doar verifică legalitatea unui act administrativ, ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități, a dreptului discreționar. Prin dreptul discreționar al autorității publice se subînțelege puterea de care dispune autoritatea publică, în baza legii, să hotărască fie necesitatea actului însuși, fie cuprinsul lui, fie momentul adoptării lui, în funcție de interesul general pe care trebuie să-l satisfacă continuu și permanent serviciul public.

Prin urmare, se conchide că la emiterea actului administrativ defavorabil CBI a dat dovadă de un formalism excesiv, a interpretat defavorabil/extensiv o sintagmă greșită dintr-o adresă a APL *(5 locuințe/1 locuință)*, contrar conținutului tuturor actelor administrative individuale prezentate și a dispus ilegal refuzul înregistrării Actului de recepția finală în RBI, fapt care este unul inadmisibil.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. a) b) din Codul administrativ, constatând caracterul întemeiat al revendicării reclamantei privind emiterea actului administrativ individual favorabil, instanța consideră necesară anularea actelor administrative individuale defavorabile contestate și obligarea IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" să emită actul administrativ individual privind înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra acestuia cu nr. cadastral *****, în temeiul documentelor prezentate.

Din motivele expuse, instanța va anula decizia registratorului Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău din 25.09.2024 și în decizia IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" nr. 11/07/1145/2024/137/2024 din 22.10.2024 cu obligarea autorității să emită în beneficiul reclamantului actul administrativ individual favorabil privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Lacului 35, înregistrate cu nr. cadastral***** în temeiul Actului de recepție a construcțiilor şi instalațiilor aferente nr. 1/10 din 03.05.2024.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. a) și b) Cod administrativ, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se admite acțiunea.

Se anulează decizia de refuz a registratorului SCT Chișinău din 25.09.2024 şi decizia nr. 11/07/1145/2024/137/2024 din 22.10.2024 adoptată de autoritate în cadrul procedurii prealabile.

Se obligă I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” să emită în favoarea „Sun Residence Group” SRL actul administrativ individual favorabil privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Lacului 35, înregistrate cu nr. cadastral***** în temeiul Actului de recepție a construcțiilor şi instalațiilor aferente nr. 1/10 din 03.05.2024.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani (mun. Chișinău, str. Kiev 3).

Preşedintele şedinţei Neguriță Veaceslav
Judecător