Dosarul nr. 3-3322/2024
2-24071088-12-3-01072024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

10 aprilie 2025 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecător Cristina Panfil
Grefier Eugenia Dîrțu

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată la acțiunea depusă de Mazur Ion împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", terț Fală Sergiu privind contestarea actului administrativ individual defavorabil.

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La data de 01 iulie 2024, Mazur Ion s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" privind contestarea actului administrativ individual defavorabil.

În susținerea acțiunii depuse a indicat că, prin decizia din 20.05.2024 registratorul SCT Chișinău Sîrbu Victoria, menținută prin decizia registratorului IP "Cadastrul Bunurilor Imobile" Aliona Surchicin-Reu din 30.05.2024, repetat s-a respins cererea de înregistrare a procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017.

Astfel, la 19.02.2019 același registrator Sîrbu Victoria, a respins o cerere analogică, invocând 3 motive: 1. Nu există acordul băncii; 2. Nu sunt anexate certificatele de atestare a persoanelor din comisie; 3. Nu este avizul gestionarului fondului locativ.

Astfel, la 15.05.2024 a depus acordul băncii, coordonarea recepției de către gestionarul fondului locativ, inclusiv și atestatele persoanelor membri ai comisiei de recepție finală.

Susține că, necătând la acest fapt, înregistrarea din nou a fost refuzată, fiind invocate cu totul alte motive de fapt care nu se încadrează în prevederile temeiurilor de refuz prevăzute de art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Astfel IP "Cadastrul Bunurilor Imobile" nu era în drept să invoce alte motive suplimentare de refuz, odată ce au fost înlăturate cele solicitate prima dată.

Respectiv, decizia Registratorului SCT Chișinău din 19.02.2019 este una în vigoare și care își produce efectele juridice în continuare. Deciziile din 20 și 30 mai 2024 contravin celei din 19.02.2019 și urmează a fi anulate.

Potrivit prevederilor art. 139 CA, (2) Un act administrativ individual obține valabilitate cu acel conținut cu care este comunicat. (3) Un act administrativ individual rămîne valabil atîta timp

cît nu este retras, revocat sau anulat într-un alt mod ori nu s-a consumat prin expirarea timpului sau într-un alt mod.

Mai mult, Registratorul Aliona Surchicin-Reu a invocat ca temeiuri de refuz și altele decât registratorul Sîrbu Victoria, prin ce iarăși a înrăutățit situația contestatorului și fiind încălcat principiul neagravării situației în propriul recurs.

Invocarea faptului că lucrările de reconstrucție au fost petrecute fără autorizație, contravine materialelor anexate la procesul-verbal de recepție finală și anume cererea privind eliberarea autorizației în construcții depusă la Primăria mun. Chișinău la 24.07.2015 cu nr. 4112/1/15, ceea ce constituie faptul că organul emitent a acceptat cererea privind eliberarea autorizației de construcție. Astfel, lucrările au fost autorizate - fapt constatat și prin hotărârea Judecătoriei Râșcani din 26.10.2016, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14.12.2016.

Invocarea altor presupuse abateri constituie depășirea limitelor atribuțiilor registratorului sau ele constituie atribuțiile persoanelor cu funcții de răspundere corespunzătoare (emitentul autorizației, comisia de recepție finală etc.) și care temei nu pot fi încadrate în temeiurile prevăzute de art. 33 al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Decizia registratorului IP ’’Cadastru” a fost recepționată la 15 iunie 2024 prin intermediul scrisorii recomandate.

Prin urmare, reclamantul solicită anularea deciziilor IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” din 20.05.2024 și 30.05.2024 și obligarea IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să înregistreze în Registrul Bunurilor Imobile procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, conform căruia au fost recepționate replanificările interioare ale apartamentului nr. ***** din str. ***** *****, număr cadastral *****.

La data de 15 august 2024, din partea autorității publice pârâte IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” a parvenit referința pe marginea acțiunii, prin care solicită respingerea acțiunii ca fiind inadmisibilă și neîntemeiată. (f.d.40-43)

În motivarea poziției sale a indicat că, reclamantul s-a adresat cu cerere prin care a solicitat efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin înregistrarea replanificărilor interioare efectuate apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****, situat în *****, nr. *****, fiind prezentat în acest sens Procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017.

Prin decizia SCT Chișinău, emisă la data de 20.05.2024 reclamantului i s-a refuzat în executarea cererii. Ulterior, la data de 21.05.2024 decizia din 20.05.2024 a fost contestată la registratorul IP Cadastrul bunurilor imobile.

Prin decizia din 30.05.2024 emisă de registratorul IP CBI, s-a anulat parțial decizia din 20.05.2024 în partea constatării lipsei notei de verificare, în rest a fost menținută invocând următoarele.

Potrivit prevederilor art. 423 al Codului Civil, cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sunt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data 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.

La fel, prevederile art. 18 al Legii pentru punerea în aplicare a Codului Civil nr. 66-75/133 din 01.03.2019 statuează că, formalitățile de publicitate sunt supuse dispozițiilor în vigoare la data efectuării acestora.

Reiterează că, prevederile 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, statuează că, registratorul verifică ca actul de recepție (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau procesul-verbal de recepție finală) să conțină data întocmirii, numele investitorului (după caz, 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.

Cu referire la aspectele de retroactivitate a legii invocate, menționează că la caz nu are loc aplicarea retroactivă a legii, or, legea de totdeauna a condiționat executarea lucrărilor de construire/reconstruire/replanificare, de obținerea în prealabil a autorizației de construire legislația reglementând expres care lucrări de construcție pot fi executate fără autorizație. La fel, legislația nu prevede și nu prevedea că comisia de recepție poate recepționa lucrările de construire/reconstruire/replanificare neautorizate.

De asemenea, la indicarea în Procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, precum că, ”Lucrările au fost executate în baza Autorizației considerată eliberată în baza cererii nr. M-4112/1/15 din 24.07.2015, fapt stabilit prin Hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 26.10.2016” menționează că, conform prevederilor Legii pentru autorizarea lucrărilor de construcție nr. 163/2010, cererea privind eliberarea autorizației de construire și Hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 26.10.2016, prin care se dispune "încetarea procesului contravențional, din lipsa faptului contravenției prevăzute de art. 179 Cod contravențional" nu constituie / nu înlocuiesc actul permisiv de construire.

Mai menționează că, potrivit actului de recepție finală (prezentat spre înregistrare) - Procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, se recepționează replanificările interioare la apartamentul nr. *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de - 96 m.p., situat în *****, nr. *****.

Specifică că, dreptul de proprietate asupra încăperii izolate este înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza actelor justificative de drept cu suprafața de - 93,2 m.p.. Astfel, la contrapunerea informației din actul prezentat cu informația cadastrală, se constată că în Procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, (obiectul căruia îl constituie recepționarea replanificărilor la apartamentul nr. *****), a fost inclusă și suprafața în mărime de 3,3 m.p., fiind identificată în planul încăperii izolate ca încăperea nr. 2. Se necesită a atrage atenția la faptul că potrivit informației cadastrale se constată că, în rezultatul lucrărilor de replanificare a apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****, situat în *****, nr. *****, a fost demolat peretele încăperii din folosința comună (ascensorul nr. 1), care a fost micșorat în suprafață și în

rezultatul edificării peretelui despărțitor s-a organizat un coridor adăugător cu suprafața de 3,3 m.p., din contul proprietății comune din blocul locativ.

În acest sens menționează că, conform prevederilor art. 555 al Codului Civil în corelare cu art. 11, 13 ale Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022 se constată că, proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună (scările și casa scărilor, coridoarele, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spații comune și subsolul, destinate folosinței în comun, coșurile de fum, holurile) iar bunurile comune în condominiu se află în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor de locuințe, formând o unitate indivizibilă.

Mai menționează că, conform art. 4 Legea cu privire la locuințe nr. 75/2015, se statuează că, bunuri proprietate comună din blocul locativ constituie încăperile și spațiile din blocul locativ care nu au statut de încăperi izolate, inclusiv încăperile destinate și folosite pentru asigurarea tehnico-inginerească a apartamentelor și a blocului locativ, locurile de uz comun, destinate și folosite pentru trecerea în locuințe; care sînt parte componentă ale blocului. Proprietatea comună din blocul locativ aparține de dreptul de proprietate forțată și perpetuu proprietarilor de apartamente și încăperi.

Reiterează că conform prevederilor pct. 24 subpct. (13) al Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile nr. 71/2017, nu pot fi formate ca încăperi izolate, suprafețele care sînt destinate folosinței comune, precum: coridoarele, etajul tehnic, subsolul cu infrastructura inginerească, alte suprafețe, care conform proiectului construcției sînt destinate folosinței spațiilor cu destinație de locuință sau cu altă destinație.

În ideea celor sus relatate ținând cont de faptul că în suprafața bunului imobil - apartamentul nr. *****, cu numărul cadastral *****, potrivit conținutului actului prezentat spre înregistrare - Procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, a fost inclusă suprafața de uz comun, se constată a fi contrar prevederilor normelor legale în vigoare actul de recepție menționat.

Un alt aspect căruia se necesită a atrage atenția este coordonarea Procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, de către reprezentantul administratorului/ gestionarului blocului locativ în care a fost efectuată reconstrucția încăperii (condiție stabilită prin art. 56 Legea cu privire la locuințe nr. 75/2015), reiterează că, nu este clar cui aparține semnătura aplicată pe Procesul-verbal cît și nu sunt clar vizibile elementele caracteristice ale ștampilei aplicate. Specifică că potrivit art. 29 Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să conțină numele părților, semnăturile de rigoare. Nu se primesc pentru înregistrarea drepturilor documentele ce nu permit interpretarea univocă a conținutului lor.

La invocarea petentului cu referire la apariția noilor circumstanțe care nu au constituit temei de refuz prin Decizia registratorului SCT Chișinău din 19.02.2019, specifică că, registratorul anterior nu verifica dacă lucrările de construcție au fost autorizate. Odată cu intrarea în vigoare a modificărilor (Ordin cu privire la modificarea Instrucțiunii cu privire la înregistrarea

bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 8 din 17.02.2021, în vigoare 14.02.2022) 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 la numărul și data actului prin care a fost autorizată construirea.

Respectiv, consideră că deciziile de refuz în înregistrarea dreptului solicitat de reclamant sunt legale și întemeiate.

Suplimentar, consideră oportun a informa instanța că, la data depunerii cererii de chemare în judecată și (anume la data de 01.07.2024), reclamantul nu mai era proprietar al imobilului litigios. La data de 22.05.2024, Mazur Ion a înstrăinat bunul imobil în cauză cet. Fală Sergiu, care la data de 29.05.2024 și-a înregistrat dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile, acest fapt se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile. Mai mult ca atît, reclamantul a înstrăinat bunul imobil înainte de a primi decizi de refuz în înregistrarea dreptului eliberată la data de 30.05.3024.

Reieșind din normele de drept expuse, raportate la cererea de chemare în judecată depusă de reclamantă, solicităm instanței declararea acțiunii ca inadmisibilă, iar dacă instanța constată că este admisibilă, solicităm respingerea cererii ca neîntemeiată legal.

Incidente procedurale:

Prin încheierea judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 21 februarie 2025, a fost dispusă atragerea în proces în calitate de terț Fală Sergiu. (f.d.58-59)

În ședința de judecată:

Reclamantul Mazur Ion a susținut cererea de chemare în judecată solicitând admiterea acesteia în modul în care a fost formulată.

Reprezentantul autorității publice pârâte IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Vrînceanu Victoria, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

Terțul Fală Sergiu nu s-a prezentat, fiind citat legal despre data, ora și locul petrecerii ședinței de judecat. (f.d.63)

Aprecierea instanței de judecată:

Examinând acțiunea reclamantului Mazur Ion, audiind explicațiile participanților la proces, studiind argumentele pârâtului, probele administrate în ansamblul şi interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă şi pasibilă de a fi admisă, din următoarele considerente.

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 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*.

Conform art. 2 alin. (1) din Codul administrativ, *prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ*.

Conform 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*.

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

Conform art. 22 alin. (1) 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*.

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, *fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia*.

Referitor la admisibilitatea acțiunii.

În sensul art. 20 și art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, *orice persoană poate înainta o acțiune în contencios administrativ, dacă revendică încălcarea prin activitatea administrativă a unei autorități publice a unui drept legitim sau a unei libertăți stabilită prin lege.* Cu privire la acțiunea în contencios administrativ decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform Codului administrativ.

Conform art.5 Cod administrativ, *activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea*.

Conform art.10 alin. (1) din Codul 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public*.

Conform art.11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ prevede că, *actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligaţii, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat*.

Prin urmare, deciziile IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” din 20.05.2024 și 30.05.2024 – sunt acte administrative individuale defavorabile reclamantului.

Instanța de judecată reține că, admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ este condiționată *inter alia* de revendicarea de către reclamant a încălcării unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice.

Potrivit art. 17 din Codul administrativ prevede că *drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.*

Conform art. 39 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 instanței de judecată competente*.

Instanța menționează că la art. 17 se dă noțiunea dreptului vătămat, în sens material, iar noțiunea ”revendică încălcarea” din dispozițiile normelor art. 189 și art. 207 alin. (1) lit. e) Cod administrativ, relevă un aspect procesual și se referă la dreptul reclamantului de a înainta acțiunea în contencios administrativ.

Reclamantul are dreptul la înaintarea acțiunii în contencios administrativ ori de câte ori se deduce la o examinare în *prima facie* - circumstanțele din cererea sa, acte, dosar administrativ etc. – probabilitatea (posibilitatea) lezării unui drept al său de către autoritatea publică.

Reclamantul Mazur Ion este destinatarul actelor administrative contestate.

Noțiunea „revendică încălcarea” nu echivalează cu noțiunea „vătămarea dreptului”. ”Revendicarea încălcării” justifică dreptul reclamantului în sens procesual de a înainta acțiunea în contencios administrativ, iar „vătămarea dreptului” se dovedește prin probațiune, fiind o problemă de fond.

Astfel, constatarea vătămării dreptului de fiecare dată trebuie să fie un element de fond, altfel, acțiunea trebuie examinată în fond de către instanța competentă pentru a nu îngrădi accesul la justiție (art. 6 CEDO, art. 20 Constituția Republicii Moldova, art. 39 din Codul administrativ).

În conformitate cu art. 191 alin. (1) din Codul administrativ, *cu excepţia cazurilor prevăzute la alin. (2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ*.

Prin prisma prevederilor art. 191 alin. (1) din Codul administrativ, *acțiunea în contencios administrativ este înaintată de reclamantul Mazur Ion cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale*.

Acțiunea înaintată de către reclamant reprezintă o acțiune în obligare, în conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ. Or, obiectului acțiunii în obligare constă în obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual.

În sensul enunțat, art. 209 alin. (1) din Codul administrativ prevede că, *acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător*.

Potrivit art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, *până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege*.

Astfel, instanța reține că reclamantul la 15 mai 2024, s-a adresat cu cerere către IP „Cadastrul Bunurilor Imobil” prin care a solicitat modificarea înscrierilor în RBI; radiere; corectare, anexând procesul verbal de recepție finală. (f.d. administrativ 1)

La data de 20 mai 2024, autoritatea publică pârâtă a emis decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. (f.d. administrativ 3-4)

La data de 21 mai 2024, reclamantul Mazur Ion a depus contestație prin care a solicitat anularea deciziei din 20 mai 2024 și înregistrarea procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017. (f.d.24-25)

Prin decizia registratorului IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. 11/M/511/2024/57/2024 din 30 mai 2024 s-a anulat parțial decizia de refuz cu privire la efectuarea modificărilor în Registrul Bunurilor Imobile în partea invocării lipsei notei de verificare și a decis în refuzarea efectuări modificărilor în Registrul Bunurilor Imobile. (f.d. administrativ 5-8)

Urmează a fi reținut că, acțiunea în contencios administrativ privind anularea deciziilor IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” din 20.05.2024 și 30.05.2024 și obligarea IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să înregistreze în Registrul Bunurilor Imobile procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, a fost înaintată la data 01 iulie 2024, fapt care denotă respectarea termenului de înaintare a acțiunii de către reclamantul Mazur Ion.

Ab initio, instanța de judecată a constatat că prin prisma prevederilor art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, motive de inadmisibilitate în privința acțiunii de contencios administrativ înaintată de Mazur Ion nu se regăsesc, prin urmare, acțiunea este admisibilă.

Aferent temeiniciei acțiunii.

Analizând actele și lucrările dosarului instanţa de judecată reţine că, la 23 august 2017 a fost emis procesul-verbal de recepție finală nr. 1 prin care se atestă următoarele:

”Obiectul: **replanificări în apartamentul nr. ***** din str. ***** *****, mun. Chișinău** sunt executate de către investitor.

Lucrările au fost executate în baza autorizației considereată eliberată în baza cererii nr. M-4112/1/15 din 24.07.2015, fapt stabilit prin hotărîrea judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 26.10.2016, menținută prin decizi Curții de Apel Chișinău din 14.12.2016.

1.Comisia de recepție finală și-a desfășurat activitatea în intervalul 23.08.2017 fiind formată din: Investitor - Mazur Ion, Arhitectul (AȘP) Nadejda Raieţcaia, Expert-tehnic, diriginte de șantier - Posturusu Nicolae,

2. Au mai participat la recepție:

3. Comisia de recepție finală, în urma examinării și analizei lucrărilor efectuate și a documentelor, a constatat următoarele:

1) lucrările pe specialități au fost executate;

2) lucrările au fost complet te .‘minate la data de 01.0^.2016;

3) observațiile comisiei de recepție finală nu sunt;

4) Cartea tehnică a construcției și fișa sintetică a obiectului nu au fost.

5) instrucțiunile de exploatare și urmărire a comportării în timp a obiectului (nu) sînt în posesia utilizatorului;

6) construcția s-a comportat corespunzător în perioada de la terminarea ei la data de 01.04.2016 pînă în prezent.

7) valoarea obiectului este de 500000 lei, surse proprii

4. În baza constatărilor făcute, comisia de recepție finală propune: **se recepționează replanificările interioare la apartamentul nr. ***** din str. ***** *****, număr cadastral *****, cu suprafața totală de 96 m.p.**

5. Comisia de recepție finală motivează propunerea făcută prin faptul că replanificările au fost petrecute în baza și conform proiectului ''Resistematizarea apartamentului nr. ***** din str. ***** *****, mun. Chișinău.

6. Comisia de recepție finală recomandă următoarele: se recepționează.

6^{1}. Descrierea obiectului recomandat spre recepție:

Obiectul cu numărul cadastral *****, adresa poștală - Chișinău, str. ***** *****, ap. *****, suprafața totală de 96 m.p. conform certificatului despre rezultatele inspectării bunului imobil, proiectului, cererii M-4112/1/15 din 24.07.2015, hotărîrii judecătoriei Rîșcani din 26.10.2016, deciziei Curții de Apel din 14.12.2016, anexate la prezentul proces-verbal.

7. Prezentul proces- verbal, conținând 1 file și 5 anexe numerotate, cu un total de 7 file, a fost încheiat astăzi 23.08.17 la în 4 exemplare."

Procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23 august 2017 a fost semnat de Investitor Ion Mazur, Arhitect N. Raiețcaia, Expert-tehnic, diriginte de șantier-Posturusu Nicolae, Manager – Ciuchitu Eugeniu, Directorul ÎMGFL-23 Grigor Alexandru. (f.d.6)

La data de 15 mai 2024, reclamantul Mazur Ion s-a adresat cu cerere către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" prin care a solicitat modificarea înscrierilor în RBI; radiere; corectare, în privința bunului imobil din mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** *****, ap. *****, nr. cadastral *****, anexând procesul-verbal de recepție finală. (f.d. administrativ 1)

La data de 20 mai 2024, Serviciul cadastral teritorial Chișinău din cadrul IP "Cadastrul Bunurilor Imobile" a emis decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. (f.d. administrativ 3-4)

La data de 21 mai 2024, reclamantul Mazur Ion a depus contestație prin care a solicitat anularea deciziei din 20 mai 2024 și înregistrarea procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017. (f.d.24-25)

Prin decizia registratorului IP "Cadastrul Bunurilor Imobile" nr. 11/M/511/2024/*****/2024 din 30 mai 2024 s-a anulat parțial decizia de refuz cu privire la efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin înregistrarea replanificărilor interioare efectuate apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****, situat în *****, nr.. *****, în temeiul Procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău, Viorica Sîrbu, la 20.05.2024, în partea invocării registratorului SCT Chișinău, lipsei notei de verificare și a decis în refuzarea efectuări modificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin înregistrarea replanificărilor interioare efectuate apartamentului nr. *****, cu numărul cadastral *****, situat în *****, nr. *****, în temeiul Procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, prin invocarea celor sus

menționate și conform prevederilor art. 33 alin. (1) lit. b), b1), e) al Legii cadastrului bunurilor imobile. (f.d. administrativ 5-8)

Prin urmare, la data de 01 iulie 2024, Mazur Ion s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" privind contestarea actului administrativ individual defavorabil. (f.d.3-4)

Potrivit art. 33 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, 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 excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției.

Potrivit pct. 136^7 al Instrucțiunii Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, la prezentarea procesului-verbal de recepţie a lucrărilor de construcţie (proces-verbal de recepţie finală), se efectuează modificările corespunzătoare în capitolul B subcapitolul I a Registrului (la rubrica „Modul de folosinţă" şi la rubrica „Suprafaţa"), în subcapitolul II a Registrului se face o înscriere nouă şi la rubrica „Temeiul înscrierii" se înscrie actul ce confirmă recepţia lucrărilor de construcţie, după caz şi alte acte ce confirmă dreptul asupra construcţiei.

Conform pct. 122 lit. b) al Instrucțiunii nr. 112 din 22.06.2005, modificarea înscrierilor referitoare la bun poate avea loc în urma: b) modificării parametrilor construcţiei, încăperii izolate în urma intervenţiilor la construcţiile existente (prin construcţii suprazidite, anexate etc.). Temei de efectuare a modificărilor în Registru servesc documentele de construire (autorizaţia de construire şi avizul tehnic, elaborat de către experţi tehnici atestaţi, ce confirmă gradul de executare a construcţiei şi corespunderea lucrărilor de construcţie cu documentaţia de proiect sau, după caz, actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei, întocmit de organul cadastral teritorial şi coordonat cu autoritatea publică locală; procesul-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor; procesul-verbal de recepţie finală, în care sînt indicate intervenţiile care au parvenit în urma modificării). Dacă documentele de construire sunt eliberate pe numele altei persoane decît proprietarul construcţiei, încăperii izolate, modificările intervenite în bun se vor înscrie pe numele proprietarului construcţiei, încăperii izolate, cu excepţia cazului cînd prin act juridic autentic este stabilit regimul proprietăţii comune. Modificările asupra unui bun imobil proprietate personală, reconstruit ulterior în timpul căsătoriei se vor înscrie în Registru pe numele proprietarului înscris, cu excepţia cazului cînd prin act juridic autentic este stabilit regimul proprietăţii comune.

Instanța constată că, nu pot fi reținute argumentele autorității publice pârâte pe care și-a întemeiat soluția de respingere a cererii privind înregistrarea procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, or, modificarea suprafeței apartamentului în urma replanificării se efectuează în temeiul procesului-verbal de recepție finală și a altor documente tehnice, conform punctelor 122 lit. b) și 136^{7} din Instrucțiune. Aceste documente justifică actualizarea suprafeței în Registrul bunurilor imobile, iar modificarea se înscrie la rubrica corespunzătoare din Registru.

De asemenea, instanța constată că documentele anexate la cererea reclamantului, în special procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, conțin toate elementele cerute de lege, sunt semnate de comisia competentă și descriu în mod explicit lucrarea efectuată, obiectul imobil și parametrii modificați. Refuzul registratorului, este nejustificat în raport cu prevederile art. 33 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, întrucât nu a fost dovedită lipsa valabilității ori neautenticitatea actelor prezentate, nici existența unui viciu de procedură substanțial care ar împiedica înscrierea modificării.

Rezumând cele relatate, instanța de judecată a ajuns la concluzia că actele administrative contestate - decizia IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” din 20.05.2024 și decizia nr. 11/M/511/2024/57/2024 din 30.05.2025 adoptată în procedură prealabilă, au fost emise cu încălcarea Legii, fiind bazate pe interpretarea eronată a normelor de drept, circumstanțelor de fapt.

Potrivit art.224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Raportând circumstanțele cauzei la normele legale precitate, instanța de judecată conchide asupra temeiniciei acțiunii reclamantului Mazur Ion, deoarece actele administrative - decizia IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” din 20.05.2024 și decizia nr. 11/M/511/2024/57/2024 din 30.05.2025 adoptată în procedură prealabilă sunt ilegale și prin ele reclamantului se încalcă drepturile protejate de lege, motiv pentru care acțiunea în contencios administrativ a reclamantului Mazur Ion este întemeiată și urmează a fi admisă.

Totodată, urmează a fi obligată IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să emită actul administrativ individual favorabil de admitere a cererii depuse de Mazur Ion privind înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile a procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, conform căruia au fost recepționate replanificările interioare ale apartamentului nr. ***** din str. ***** *****, nr. cadastral *****.

Față de cele ce preced, instanța de judecată ajunge la concluzia de admite acțiunea în contencios administrativ depusă de Mazur Ion împotriva IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil și încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu prevederile art. 219-229 din Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Se admite acțiunea în contencios administrativ depusă de Mazur Ion împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, terț Fală Sergiu privind contestarea actului administrativ individual defavorabil.

Se anulează decizia IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” din 20.05.2024 și decizia nr. 11/M/511/2024/*****/2024 din 30.05.2025 adoptată în procedură prealabilă.

Se obligă IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” să emită actul administrativ individual favorabil de admitere a cererii depuse de Mazur Ion privind înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile a procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 23.08.2017, conform căruia au fost recepționate replanificările interioare ale apartamentului nr. ***** din str. ***** *****, nr. cadastral *****.

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 Râșcani. 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 Râșcani.

Președintele ședinței,
Judecător Cristina Panfil