Dosarul nr. 3a-1258/2023
2-22052059-02-3a-20102023
Judecătoria Chişinău, sediul Rîşcani, judecător Vitalii Ciumac

D E C I Z I E

12 februarie 2025 **mun. Chişinău**

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

În componența:
Preşedintele completului, judecătorul Victoria Sîrbu
Judecătorii Andrei Caşcaval şi Angela Braga
Grefier Mihaela Pîrvu

examinând, în şedinţă de judecată publică, *apelul declarat de Vasile Josanu împotriva* hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 31 mai 2023,

și *recursul declarat de Vasile Josanu* împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 31 mai 2023,

în cauza civilă la acțiunea înaintată de Vasile Josanu împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la contestarea actelor administrative și încasarea cheltuielilor de judecare a cauzei,

c o n s t a t ă:

La data de 13.04.2022 Vasile Josanu a înaintat acțiune de contencios administrativ împotriva Agenției Servicii Publice, prin care a solicitat: a obliga ASP să anuleze raportul de evaluare, întocmit de OCT pe subsolul construcției cu nr. cadastral ********** ca un document nelegitim, cu stabilirea valorii bunului imobil cu nr. cadastral ********** în scopul impozitării reieșind din valoarea estimată de Comisia raională a obiectului, raportată la încăperi izolate, în mărime de 62 394 lei/124 789 : 2, încasarea cheltuielilor de transport și a cheltuielilor de judecată și repararea prejudiciului moral în sumă de 15 000 lei.

În motivarea acțiunii, s-a menționat că, la 18.03.2022, prin intermediul Poștei Moldovei, în adresa ASP, a fost expediată cererea prealabilă, prin care s-a solicitat răspunsul la întrebarea dacă subsolul construcției cu nr. cadastral *****, mun. Hâncești, str. ***** constituie obiect al impunerii cu impozit; eliberarea copiei raportului de evaluare sau prezentarea în scris a informațiilor despre modelul de evaluare aplicat, bunul imobil utilizat pentru stabilirea nivelului valoric în zona valorică, factorii valorici care au influențat valoarea de piața a subsolului dat etc.

Notează că, până în prezent, ASP nu a oferit nici un răspuns, ceea ce contravine prevederilor art. 167 Cod administrativ.

Menționează că, obiectul în cauză, a fost construit și dat în exploatare în 2012 /procesul-verbal de recepție finală nr.0*****/ sub denumirea ”Casa de locuit cu încăperi auxiliare”. Valoarea construcției date, a fost estimată de Comisia raională în mărime de 124 789 lei.

În 2017, prin decizia Consiliului orășenesc nr.*****, s-a permis schimbarea destinației spațiului locativ în spațiu nelocativ. Tot în 2017 la cererea reclamantului și în conformitate cu art. 4/4 din Legea nr. 1543/1998 subsolul construcției a fost înregistrat aparte sub nr. cadastral **********.

Remarcă reclamantul că, subsolurile clădirilor nu cad sub incidența obiectelor obligatorii înregistrării în Registrul bunurilor imobile. Art.4/4 din Legea nr. 1543/1998 exhaustiv prevede că, în Registrul bunurilor imobile pot fi înregistrate și porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, precum și plantațiile prinse de rădăcini/plantațiile perene/în conformitate cu normele stabilite de legislație. Nu neagă faptul că bunurile imobile sânt obiecte ale impunerii cu impozit. Numai că, impozitarea urmează să se producă în conformitate cu legislația RM.

Corespunzător, reieșind din prevederile art. 277/1 din Codul fiscal, obiecte ale impunerii sânt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50 % și mai mult rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție. O astfel de normă legală este prevăzută și de pct. 13 din Regulament unde se menționează că se disting următoarele tipuri și subtipuri de bunuri imobile: - bunuri imobile cu destinație locativă, care includ construcțiile și încăperile izolate destinate predominant locuirii permanente și activităților complementare ei, precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții, cu următoarele subtipuri: a) apartamente și încăperi izolate locative în case cu multe etaje; b) apartamente în case de locuit individuale; c) case de locuit individuale, inclusiv terenuri aferente și construcțiile auxiliare în localitățile urbane și în localitățile rurale; d) terenuri pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții; - bunuri imobile cu destinație comercială și industrială, la care sunt atribuite construcțiile și încăperile izolate cu destinație nelocativă, utilizate predominant pentru a/desfășurarea activităților administrative, economice, diferite de cele de producere/comerț, prestare a serviciilor/, și terenurile pe care sunt amplasate aceste bunuri, producerea sau confecționarea unor bunuri materiale, inclusiv în scopuri complementare celor enumerate mai sus, și terenurile pe care sunt amplasate aceste construcții, precum și bunurile imobile ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor; - bunuri imobile cu destinație agricolă, la care sunt atribuite terenurile agricole fără construcții, terenurile agricole și construcțiile amplasate pe ele și folosite în activitatea economică /conform prevederilor Codului fiscal nr.1163/1997/, plantațiile perene, loturile întovărășirilor pomicole si construcțiile amplasate pe ele/căsuțe de vacanță/; - bunuri imobile cu destinație

specială, inclusiv bunuri imobile ale sectorului energetic, ale gospodăriei comunale, ale transporturilor și ale telecomunicațiilor.

Reieșind din normele legale citate, concluzionează că, subsolurile clădirilor nu sunt printre obiectele impunerii ca impozit. În ce privește evaluarea bunului imobil – subsol, sunt bănuieli rezonabile că, estimarea valorii subsolului cu suma de 383 517 lei, s-a realizat de OCT la nimereală și s-a efectuat contrar normelor din Legea nr. 989/2***** și a Regulamentului.

Comisia de recepție finală din cadrul administrației publice locale de nivelul doi a constatat că valoarea obiectului ”Casa de locuit cu încăperi auxiliare /*****/ este de 124 789 lei, pe când OCT, după înregistrarea separată a încăperilor construcției a stabilit că valoarea obiectului menționat este de 635 594 lei. Nu este clar ce factori valorici au determinat creșterea semnificativă a valorii obiectului. Probabil nici ASP nu va putea demonstra acest fapt. Mai mult, după înregistrarea subsolului, valoarea estimată de ASP a construcției constituie 390 869 + 383 517 = 784 386 lei. De asemenea, ASP nu va putea demonstra din ce cauză până la înregistrarea subsolului în registru terenul de 0,0597 ha, valora 29 520 lei iar după înregistrare, terenul brusc s-a scumpit și deja valorează 37 129 lei. Sunt bănuieli rezonabile de a pune la îndoială existența unui astfel de sistem automatizat de evaluare.

Constată că, OCT, efectuând evaluarea/reevaluarea bunului imobil cu nr. cadastral ********** nu a ținut cont de prevederile art. 6/1/ lit. a, art.7/2 și art. 26/2 din Legea nr. 989/2*****, pct.14/2 din Regulament și în felul acesta a adus reclamantului pagube materiale cât și pagube morale.

Prin cererea suplimentară depusă de Vasile Josanu în data de 21.06.2022, s-a solicitat: Obligarea ASP să prezinte certificatul de evaluator a angajatului SCT – Maria Durbala; Obligarea ASP să radieze din Registrul bunurilor imobile înregistrarea subsolului clădirii ca încăpere izolată cu nr. cadastral 530120344501***** în urma declarării nule a deciziei de către reclamant și obligarea ASP să restituie reclamantului contravaloarea de 2 610 lei ca rezultat al neprestării serviciilor prevăzute de Instrucțiunea nr. 07/2005.

În suportul cererii, a invocat că, OCT, abuzând de autoritatea sa, a identificat subsolul clădirii cu încăperea izolată și a înregistrat planul de nivel al subsolului în Registrul bunurilor imobile ca planul încăperii izolate. Prin urmare, subsolul clădirii înregistrat ca încăpere izolată a devenit obiect al impunerii cu impozit conform art. 278 din Codul fiscal.

În ce privește evaluarea subsolului (beciului) în scopul impozitării, ASP nu a dezvăluit cert ce model de evaluare a fost folosit în estimarea valorii. Evaluarea masivă nu este prevăzută de Legea nr. 982/2002, mai mult această evaluare nu reprezintă un model de evaluare. Evaluarea bunurilor se efectuează nu în mod automatizat, dar conform modelelor de evaluare și prin intermediul sistemului automatizat. SCT nu deține dosarul tehnic, deoarece lucrările cadastrale la nivel de

clădire nu au fost executate. În afară de suprafața subsolului alți parametri tehnici SCT nu deține.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 31 mai 2023, s-a declarat inadmisibilă acțiunea în contencios administrativ înaintată de Josan Vasile împotriva Agenției Servicii Publice în partea pretențiilor ce țin de repararea prejudiciului cauzat și și încasarea sumei.

Prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 31 mai 2023, s-a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Vasile Josanu împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la contestarea actelor administrative și încasarea cheltuielilor de judecare a cauzei.

Ne fiind de acord cu încheierea instanței de fond, la data de 05.06.2023, *Josan Vasile a contestat-o cu recurs*, solicitând anularea acesteia, cu emiterea unei noi încheieri de admitere a pretențiilor declarate inadmisibile.

În conformitate cu art.242 Cod administrativ, recursul împotriva încheierii judecătorești se depune motivat la instanța de judecată care a emis încheierea contestată în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătorești, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Din analiza materialelor dosarului, Completul de contencios administrativ reține că, încheierea supusă recursului a fost emisă la 31 mai 2023, iar cererea de recurs a fost depusă la data de 05.06.2023.

Prin urmare, Completul consideră că, cererea de recurs a fost depusă în termenul legal prevăzut în acest sens de legislator.

Prin recursul înaintat, recurentul a specificat că, prima instanță eronat a conchis asupra inadmisibilității revendicărilor sale în ceea ce privește încasarea sumei și repararea prejudiciului cauzat, în sumă de 150 000 lei, or, instanța nu a ținut cont de multitudinea argumentelor invocate de reclamant și probelor prezentate în suportul acestor argumente, modificând temeiul și obiectul acțiunii.

Reiterează că, a depus acțiune nu pentru anularea în tot sau în parte a unui act administrativ, după cum a conchis instanța, dar a fost depusă acțiune în realizare, conform art. 206 lit. c) Cod administrativ.

Consideră astfel că, prima instanță a emis încheierea supusă recursului în mod neregulamentar, or, nici Codul de procedură civilă și nici Codul administrativ, nu prevăd că, acordarea despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin activitate administrativă ilegală să fie examinată separat de cauza ce se examinează în fond.

De asemenea, face referire la prevederile art.art. 2006, 2036 Cod civil.

Totodată, în dezacord cu hotărârea instanței de fond, la data de 05.06.2023, în interiorul termenului expres prevăzut de art. 232 alin. (1) Cod administrativ, *Josan Vasile a depus* ***cerere de apel nemotivată***, iar la data de 26.06.2023 a fost depusă motivarea apelului, prin care s-a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii în sensul în care aceasta a fost formulată.

Art. 236 Cod administrativ prevede expres că, instanţa de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului. Dacă este inadmisibil, apelul se declară ca atare printr-o încheiere susceptibilă de recurs. Apelul se declară inadmisibil în special când: a) hotărârea în fond nu poate fi contestată cu apel; b) apelul este depus în mod repetat; c) apelul este depus de o persoană neîmputernicită; d) apelul a fost depus după expirarea termenului stabilit la art.232 alin.(1); e) motivarea apelului nu a fost depusă sau a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.232 alin.(2); f) cererea de apel nu corespunde cerinţelor stabilite la art.233 alin.(1) şi (2) şi art.234 alin.(1) şi apelantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanţa de judecată.

Consecvent, Colegiul reține că, cererea de apel înaintată de Vasile Josanu, a fost depusă în interiorul termenului legal prevăzut în acest sens de legislator, conține motivarea temeiurilor de fapt și de drept pe care apelantul își întemeiază solicitările.

În condițiile descrise mai sus, în temeiul reglementărilor art. 233, 236, 241 Cod Administrativ, Completul specializat în materie de contencios administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a cererii de apel în cauză, motiv din care aceasta urmează a fi judecată în fond.

Prin cererea de apel depusă, apelantul Josanu Vasile a reiterat poziția expusă prin cererea de chemare în judecată, completată pe parcursul examinării cauzei și a menționat că, soluția primei instanțe este eronată și neîntemeiată, fiind astfel pasibilă casării integrale.

Precizează că, obiect al cauzei în speță îl constituie verificarea legalității/ ilegalității formării de către OCT a bunului imobil cu nr. cadastral *****01***** și corectitudinea evaluării lui în scopul impozitării, și nu după cum a indicat instanța în hotărâre – contestarea actelor administrative.

Opinează că, la formarea bunurilor imobile, autoritatea pârâtă urma să se conducă de prevederile Legii nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile din 04.08.2017, adoptată de ARF și Cadastru și Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate nr. 7 din 17.01.2015, adoptată de ARF și Cadastru.

Notează că, în conformitate cu art.9 din Legea nr.354/2004, bunurile imobile se pot forma prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a bunurilor imobile înregistrate in Registrul bunurilor imobile. La caz, se pune în discuție formarea de către OCT, prin separare, la nivel de încăperi izolate, a 2 bunuri independente de drept, unde bunul nou format nu este altceva decât subsolul clădirii, care a fost confundat de pârâtă cu o încăpere izolată.

Remarcă că, bunul imobil cu nr. cadastral *****01, din care au fost formate doua bunuri independente de drept, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile ca construcție și nu ca încăpere izolată și prin urmare, formarea bunurilor imobile la nivel de încăperi izolate nu corespunde realității.

Indică apelantul că, potrivit art.8/2/lit. c/ din Legea 354/2004, art.461 Cod Civil și pct.24/3/din Instrucţiunea nr. 71/2017 și pct. 114 din Instrucţiunea 112/2005, este prevăzut exhaustiv ca nu pot fi formate și nu pot fi înregistrate ca încăperi izolate de sine statoare, suprafeţele subsolului cu infrastructura inginerească.

Susține că, norma art. 7 din Legea 354/2004, obligă ca la formarea bunului imobil independent de drept, OCT trebuie să respecte o condiţie principală - bunul format să corespundă destinaţiei iniţiale, fapt căruia nu i s-a dat atenție de către OCT. Astfel, conform proiectului, infrastructura inginerească a subsolului era destinată pentru susţinerea părții principale a construcţiei și fixarea ei de teren, cu transmiterea forţelor terenului, iar spaţiul format, era destinat pentru păstrarea fructelor și legumelor, în calitate de depozit. Corespunzător, formând din subsolul clădirii un bun independent de drept, dă dreptul proprietarului sa desprindă subsolul de clădire și chiar să îl demoleze, fără a ține cont de ce se va întâmpla cu clădirea principală.

Totodată, cu formarea din subsolul clădirii a unui bun independent de drept, OCT a schimbat și destinaţia subsolului din depozit pentru păstrarea fructelor și legumelor în obiect comercial și industrial cu categoria de complexitate 1 și 2 (scrisoarea OCT nr. *****) - un lucru nepermis de art.7 alin. (1) lit. a) din Legea 354/2004.

Atenționează că, în conformitate cu art.14 din Legea 354/2004, formarea bunurilor imobile are loc în următoarea consecutivitate: a) se depune cererea de formare a bunurilor imobile; b) se efectuează studiul privind posibilitatea formarii bunului imobil; c) se elaborează proiectul de formare a bunului imobil; d) se întocmește planul geometric al bunului imobil format; d) se recepţionează documentaţia cadastrală de formare a bunurilor imobile; e) se emite decizia de formare a bunului imobil; f) se înscrie bunul imobil în Registrul bunurilor imobile. Din lucrările nominalizate, au fost executate lucrările de la lit. a),e),f), iar celelalte lucrări OCT nu le-a executat.

Reliefează că, în conformitate cu Legea nr.354/2004 și cu Instrucţiunea nr.7/2015, la formarea bunurilor imobile la nivel de încăperi izolate OCT urma: a) Să execute lucrări cadastrale la nivel de teren, clădiri și încăperi izolate (pct.4,6. 66-85) din Instrucţiunea nr.7/2015 cu întocmirea planurilor cadastrale/geometrice; b) Să întocmească dosarul tehnic al construcţiilor (pct. 95-105) din Instrucţiunea 7/2015. Acestea lucrări de asemenea nu au fost executate.

Consideră că, OCT Hâncești, derogând de la normele legale, a inventat o nouă metodă de evaluare, care a fost descrisă în referinţa pârâtului, după cum urmează: „Evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, se efectuează de către organele cadastrale teritoriale. Lucrările respective se execută prin intermediul unui sistem de evaluare masivă, în scopul impozitării, care presupune calcularea automată a valorii bunurilor imobile, care rezultă din parametrii tehnici introduși și bifați.

Subliniază apelantul că, norma art.130 alin. (4) CPC, obligă instanţa de judecată să reflecte în hotărârea sa motivele concluziilor sale privind admiterea, la

caz, probei pârâtului din referinţa și respingerea tuturor probelor reclamantului, precum și argumentarea preferinţei probei pârâtului față de cele ale reclamantului. Această obligaţie, instanţa de fond a omis-o, în condiţiile când probele reclamantului nu au fost negate, respinse, contestate de pârât.

Afirmă de asemenea că, întru soluţionarea justă a cauzei și în conformitate cu art.221 alin.(1) Cod administrativ, instanţa urma sa oblige pârâtul să prezinte concomitent cu referinţa, și dosarul administrativ, ceea ce nu a facut-o.

Mai menționează repetat că, acţiunea înaintată de reclamant este o acţiune în realizare și nu o acţiune în contestare, după cum a conchis instanţa de fond, care astfel a depășit limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Necatind la faptul că sânt îndeplinite condiţiile de adoptare a hotărârii în temeiul unei acţiuni în realizare, obligare la acţiune, tolerare sau inacţiune, instanţa contrar prevederilor art.224 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, a respins acţiunea ca neîntemeiată.

La data de 02.05.2024, Josanu Vasile a depus cerere de apel suplimentară, prin care a indicat că, își exprimă dezacordul referitor la legalitatea și temeinicia hotărârii contestate, care conține deficiențe de drept procedural și material, iar concluziile primei instanțe contravin atât legislației în vigoare, cât și circumstanțelor de fapt și probelor administrate.

Punctează că, în partea descriptivă a hotărârii, instanța a reflectat prin selectare acele declarații ale reclamantului, care nu au relevanță pentru justa soluționare a cauzei și adoptarea unei hotărâri legale, nepărtinitoare, imparțiale, fiind puse la bază, materialele prezentate de către pârâtă și inspirându-se din referința prezentată de către aceasta, astfel fiind ignorate în întregime prevederile art. 130 CPC, care indică expres că instanța judecătorească apreciază probele după intima convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de Lege. (2) nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă, fără aprecierea lor. (5) Proba este declarată ca fiind veridică, dacă instanța constată prin cercetare și comparare cu alte probe, că datele pe care le conține, corespund realității.

Constată că, prima instanță nu a oferit un răspuns concludent în ceea ce ține de faptul, cum dintr-un bun imobil – construcție, cu 94,7 m.p. la sol, să fie formate 2 încăperi izolate cu suprafața totală de 679,9 m/p, dintre care unul din ele, cu suprafața de 341,9 m.p., este amplasat la nivelul subsolului.

În partea ce ține de înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a încăperilor izolate, relevă că, potrivit pct. 11 din Instrucțiunea nr. 112/2005, Capitolul C care conține înscrisuri cu privire la încăperi izolate se deschide în cazul când dreptul de proprietate asupra construcției și asupra încăperilor izolate, le dețin diferite persoane.

La caz, indică că, la data de 03.08.2017, dreptul de proprietate asupra construcției și asupra așa-zisei încăperi izolate, aparținea unuia și aceluiași proprietar

– reclamantului, și prin urmare, nu puteau fi înregistrate fără a fi încălcată norma precitată.

De asemenea, nu este de acord cu afirmația primei instanțe, care indică că, din momentul deciziei de formare a bunului imobil, acesta generează efecte juridice de rigoare și nu pot fi imputate autorității publice pârâte însăși propria doleanță a reclamantului, un gând care nu a fost finalizat și nu are un aspect final.

Cât privește doleanța sa de a radia din Registru a încăperii izolate, reține reglementările statuate la pct. 120 din Instrucțiunea nr. 112/2005, unde este stipulat că, rectificarea poate fi cerută de orice persoană interesată, dacă s-a constatat ori declarat nulitatea sau ineficiența actului sau faptului, în temeiul căruia a fost efectuată sau radiată înregistrarea. Corespunzător, atrage atenția asupra faptului că, prin cererea complementară, a solicitat declararea nulității deciziei de formare a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****0***** și *****01*****, astfel încât doleanța sa se încadrează în cadrul legal.

Comunică că, la capitolul ce ține de calculul valorii estimate în scopul impozitării încăperii izolate nelocative cu nr. *****01*****, instanța a invocat că, calculul este ghidat de cadrul normativ, fără să fie dezvăluite aceste acte ce au stat la baza executării acestui calcul.

În primul rând, remarcă că, nu este și nici nu a fost proprietar al acestui bun, iar în al doilea rând, prin înscrisurile prezentate, reclamantul s-a expus pe marginea legitimității acestui calcul, informând că, factorii adevărați care influențează asupra valorii de piață a bunurilor imobile sunt factorii fizici, economici, sociali, externi, descriși în Regulamentul nr. 958/2003, iar parametrii tehnici ai construcțiilor, încăperilor izolate, sunt colectați din dosarul tehnic, pa care SCT nu l-a întocmit și nu îl deține.

Constată că, în calculul nominalizat, sunt descrise caracteristicile tehnice ale terenului și ale construcției, iar în coloana parametrii tehnici, sunt descrise atributele caracteristicilor terenului și a construcției.

Reiterează că, pârâta urma să întocmească studiul cu privire la posibilitatea formării bunului imobil și să completeze avizul de studiu, cu concluzia privind acceptarea sau refuzul executării de formare, fapt prevăzut expres de pct. 20 din Instrucțiunea nr. 71/2017 și să elaboreze proiectul de formare a bunului imobil, care ulterior să fie coordonat cu autoritățile administrației publice locale (pct. 30 din instrucțiune); să întocmească planurile geometrice ale bunului imobil inițial modificat și al bunului imobil nou format, conform pct. 35 din Instrucțiunea pre-notată, iar după coordonarea cu autoritatea publică locală, executantul lucrării urma să transpună proiectul de formare în teren, în prezența titularului de drepturi. Punctele de cotitură urmau să fie marcate cu țăruși sau cu borne, și să întocmească actul de stabilire în teren a hotarelor proiectului de formare, conform pct. 33 din Instrucțiune.

Afirmă apelantul că, din șirul lucrărilor cadastrale enumerate supra, SCT Hâncești nu a executat nici o lucrare și prin urmare, taxele în sumă de 2 610 lei, au

fost percepute nelegitim și urmează a fi restituite în temeiul art. 18 alin. (1) din Legea nr. 105 din 13.03.2003 privind protecția consumatorului.

Instanța însă, contrar normelor menționate supra, a dispus respingerea acestei pretenții a reclamantului. Totodată, instanța s-a pronunțat asupra unei pretenții care nici nu a fost formulată de către reclamant, or, ultimul nu a solicitat excluderea lucrărilor cadastrale de formare și evaluare a bunului imobil cu nr. cadastral *****01*****, ce nu îi aparține cu drept de proprietate, instanța interpretând eronat prevederile Legii nr. 364/2004 și nr. 989/2*****, precum și a Instrucțiunilor nr. 71/2017, nr. 112/2005 și 07/2015, ale Regulamentului nr. 827/2020, concomitent fiind încălcate normele de drept procedural, soluționând problema drepturilor proprietarului bunului imobil cu nr. *****, care nu a fost antrenat în proces.

În ordinea de idei descrisă, atestă că, instanța nu a elucidat și constatat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, iar circumstanțele constatate nu au fost dovedite prin probe veridice și suficiente.

Mai indică apelantul că, potrivit pct. 51 din Instrucțiunea nr. 07/2015, elementele constructive ale bunurilor imobile, trebuie formulate laconic și corect din punct de vedere tehnic, și nu se admit formulări interpretabile, iar de această prevedere, nu a ținut cont nici autoritatea pârâtă, și nici instanța de fond, care a confundat nivelurile clădirii cu încăperile izolate, suprafața totală interioară a clădirii, cu suprafața totală a încăperii izolate, subsolul clădirii, cu demisolul, factorii de influență asupra valorii bunurilor imobile cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil, parametrii tehnici ai bunului imobil cu atributele caracteristicilor tehnice ale bunurilor imobile, coeficienții de ajustare cu coeficienții valorici.

Relatează că, potrivit pct. 4 din Instrucțiunea nr. 71/2017, procedura de formare a bunurilor imobile se finalizează cu înscrierea drepturilor asupra bunurilor imobile nou-formate în Registrul bunurilor imobile. Cercetând extrasul din registrul bunurilor imobile din 21.03.2022, cu certitudine se poate constata că, așa-zisele încăperi izolate cu nr. cadastral *****0***** sau *****01***** nu au fost formate ca bunuri independente de drept și nu au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile, capitolul C al registrului, care conține înscrisuri cu privire la încăperi izolate nu a fost deschis, încăperile respective ne constituind obiecte ale impunerii fiscale.

Fiind notificată despre cererea de apel depusă de Josanu Vasile, *intimata Agenția Servicii Publice* nu a făcut uz de dreptul oferit de instanță nu a prezentat referință.

În ședința de judecată, apelantul Josanu Vasile și reprezentantul intimatei Agenția Servicii Publice, nu au fost prezenți, Colegiul considerând posibilă examinarea cauzei în lipsa celor neprezenți, procedura de citare legală fiind respectată.

Studiind materialele cauzei și analizând argumentele invocate în cererea de recurs și în cea de apel, prin prisma actelor și circumstanțelor cauzei, raportate la dispozițiile legale incidente cauzei, completul specializat pentru examinarea

acțiunilor în contencios administrativ al Curții de Apel Centru consideră recursul și apelul admisibil, însă neîntemeiate, acestea urmând a fi respinse, cu menținerea încheierii și a hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169-171.

În conformitate cu prevederile art.243 alin.(1) Cod administrativ, examinând recursul împotriva încheierii judecătorești, instanța adoptă una dintre următoarele decizii: b) respinge recursul.

În acord cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul.

Conform practicii CEDO, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis v. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

În conformitate cu art. 225 alin. (1)-(2) Cod administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Instanța de apel remarcă că, potrivit art. 53 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, prevede expres că, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

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

În conformitate cu art. 10 alin. (1) 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. (2) Decizia autorităţii publice privind acordarea despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin activitatea administrativă ilegală este un act administrativ individual

Art. 11 Cod administrativ prevede că, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia. Un act administrativ de acordare periodică a prestaţiilor materiale sau băneşti este un act administrativ individual prin care o astfel de prestaţie se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.

În conformitate cu 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 concordanță cu art. 20 Cod 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 accepțiunea art. 21 Cod administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

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

În corespundere cu art. 39 Cod administrativ, 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.

Prin prisma art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Colegiul mai indică că, potrivit art. 194 alin. (1) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

Conform art. 208 Cod administrativ, (1) În cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

În acord cu art. 162 Cod Administrativ, (1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. (3) 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.

În condițiile art.163 lit. c) Cod administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă legea prevede expres adresarea nemijlocită în instanța de judecată.

Totodată, în acord cu art. 209 Cod Administrativ, (1) Acţiunea în contestare şi acţiunea 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 soluţionarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător.

Din actele cauzei și ale dosarului administrativ, Colegiul constată următoarea stare de fapt:

La data de 16.02.2022, reclamantul Vasile Josanu a solicitat Agenției Servicii Publice furnizarea informației referitoare la valoarea estimată în scopul impozitării a bunului imobil cu nr. cadastral *****1*****.

Prin răspunsul nr. 01-J-176/22 din 15.03.2022, Agenția a comunicat că, potrivit Registrului bunurilor imobile, încăperile nelocative cu nr. cadastrale ********** și *****1*****, au fost înregistrate la 14.08.2017, ca rezultat al separării construcției cu nr. cadastral *****1, în temeiul Deciziei privind formarea bunului imobil f/nr din *****.

De asemenea, s-a indicat că, bunurile imobile sus-numite au fost supuse evaluării în scopul impozitării, constituind obiecte ale impozitării, conform legislației fiscale, remarcându-se de asemenea faptul că, evaluarea bunurilor imobile comerciale a fost executată de către Serviciul cadastral teritorial Hâncești, în baza modelului de evaluare masivă, aprobat prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 199 din 13.12.2007. conform modelului aprobat, valorile bunurilor imobile se calculează în mod automatizat, potrivit informației obiectelor evaluării, colectată din dosarele tehnice ținute în arhiva serviciului, valoarea estimată a bunurilor imobile nou-formate la nivel de încăperi fiind înscrisă în capitolul supliment al Registrului bunurilor imobile.

În același context, petiționarului i s-a comunicat că, dat fiind faptul că, încăperile izolate sus-numite, întrunesc suprafața totală a construcției din care fac parte, valoarea construcției constituie 0, informația respectivă, precum și informația cu privire la valoarea bunului imobil în scopul impozitării fiind transmisă Serviciului Fiscal de Stat, valorile estimative fiind prezentate după cum urmează: construcția cu nr. ********** – valoarea 0 lei; încăperea nelocativă cu nr. cadastral ********** – 390 869 lei și încăperea nelocativă *****1***** – 383 517 lei.

În cazul în care bunul imobil a suferit modificări considerabile, reclamantului i s-a sugerat să solicite Serviciului cadastral, în conformitate cu Legea monitoringului bunurilor imobile nr. 267 din 29.11.2012, actualizarea datelor cadastrale și ulterior, executarea lucrărilor de reevaluare a bunului imobil în scopul impozitării (f.d.32-33).

La 18.03.2022, în adresa ASP, de către Vasile Josanu a fost expediată cererea prealabilă, prin care s-a solicitat răspunsul la întrebarea, dacă subsolul construcției cu nr. cadastral *****, mun. Hâncești, str. *****, constituie obiect al impunerii cu impozit; eliberarea copiei raportului de evaluare sau prezentarea în scris a informațiilor despre modelul de evaluare aplicat, bunul imobil utilizat pentru stabilirea nivelului valoric în zona valorică, factorii valorici care au influențat valoarea de piață a subsolului dat (f.d.12-13).

Deoarece ASP nu a oferit nici un răspuns, Vasile Josanu s-a adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată, prin care a solicitat a obliga ASP să anuleze raportul de evaluare, întocmit de OCT pe subsolul construcției cu nr. cadastral ********** ca un document nelegitim, cu stabilirea valorii bunului imobil cu nr. cadastral ********** în scopul impozitării reieșind din valoarea estimată de Comisia raională a obiectului, raportată la încăperi izolate, în mărime de 62 394 lei/124 789 : 2, încasarea cheltuielilor de transport și a cheltuielilor de judecată și repararea prejudiciului moral în sumă de 150 000 lei.

În cadrul examinării cauzei în fond, reclamantul a depus cerere de completare a revendicărilor acțiunii, la care a fost anexat răspunsul nr. *****, conform căruia, în urma examinării cererii depuse de Josanu Vasile nr. *****, i s-a comunicat că, potrivit datelor cadastrului bunurilor imobile, acesta, în calitate de proprietar al construcției cu nr. cadastral *****, s-a adresat organului cadastral teritorial, pe data de *****, cu cerere privind formarea bunului imobil prin separare. Ca rezultat al separării, s-a format încăperea izolată cu nr. cadastral *****1*****, amplasată conform planului de nivel, la demisolul construcției, fiind înregistrată în Registrul bunurilor imobile pe data de 03.08.2017, în temeiul deciziei privind formarea bunului imobile din *****. Deoarece încăperile izolate, înregistrate în Registrul bunurilor imobile, intră în categoria bunurilor imobile ce constituie obiecte ale impunerii fiscale, în conformitate cu prevederile art. 278 din Codul fiscal, obiectul în cauză a fost supus lucrărilor de evaluare de către organul cadastral teritorial, iar despre modul de evaluarea bunului imobil în scopul impozitării, a fost informat prin scrisoarea nr. *****, alăturat fiindu-i prezentat calculul valorii încăperii cu nr. cadastral *****1*****, efectuat în

conformitate cu modelul de evaluare masivă, aprobat de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Totodată, s-a informat că, cererea depusă nu întrunește condițiile unei cereri prealabile în sensul prevederilor art. 162 Cod administrativ, întrucât nu se contestă un act administrativ, emis în scopul de a produce efecte juridice prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public (f.d.29-31).

În această ordine de idei, reclamantul a solicitat admiterea cererii complimentare ca parte componentă a acțiunii inițiale, cu obligarea Agenției Servicii Publice să prezinte certificatul de evaluator al angajatului SCT Durbala Maria și să radieze din Registrul bunurilor imobile înregistrarea subsolului clădirii ca încăpere izolată cu nr. cadastral *****1***** în urma declarării nule a deciziei, precum și obligarea pârâtei să restituie reclamantului contravaloarea de 2 610 lei ca rezultat al neprestării serviciilor prevăzute de Instrucțiunea nr. 07/2015, și satisfacerea revendicărilor formulate prin cererea de chemare în judecată inițială.

Investită cu examinarea cauzei, instanța de fond a conchis asupra inadmisibilității pretențiilor reclamantului în partea ce ține de încasarea sumei și repararea prejudiciului cauzat, precum și a netemeiniciei revendicărilor ce țin de contestarea actelor administrative și încasarea cheltuielilor de judecare a cauzei.

În dezacord cu soluția instanței, Josanu Vasile a depus recurs asupra încheierii de inadmisibilitate, precum și cerere de apel împotriva hotărârii de respingere a acțiunii, invocând în acest sens argumentele descrise mai sus.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii şi a încheierii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ, constată că acestea urmează a fi menţinute, or, instanţa de fond, corect a elucidat şi constatat circumstanţele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Astfel, **în partea ce ține de pretențiile declarate inadmisibile prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 31 mai 2023**, Completul judiciar punctează că, pe lângă contestarea actelor administrative, reclamantul a solicitat și repararea prejudiciului moral cauzat în mărime de 15 000 lei și restituirea sumei de 2 610 lei cauzată prin activitatea administrativă neconformă a părții pârâte.

Colegiul învederează că, în concordanță cu prevederile înserate la art. 207 alin. (1)-(2) Cod administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sânt 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. (2) 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 sânt 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.

Colegiul notează că, în temeiul art.10 alin. (2) Cod Administrativ, decizia autorității publice privind acordarea despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin activitatea administrativă ilegală, constituie act administrativ individual.

În acord cu norma juridică prevăzută la art.167 alin. (4) Cod administrativ, dacă prin cererea prealabilă se solicită și repararea prejudiciului, atunci cererea privind repararea prejudiciului se examinează de autoritatea publică emitentă în procedura administrativă separată.

În concordanță cu art.166 Cod Administrativ, cererea prealabilă poate fi depusă numai dacă persoana își revendică drepturile încălcate prin emiterea sau respingerea emiterii unui act administrativ individual.

În același sens, art.60 alin.(3) Cod Administrativ, prevede că, în cazul depunerii cererii privind acordarea despăgubirilor pentru prejudiciul cauzat prin emiterea unui act administrativ individual sau normativ ilegal, termenul general începe să curgă din data în care hotărârea instanței de judecată prin care s-a anulat actul administrativ ilegal a rămas definitivă. Dacă autoritatea publică a anulat un act administrativ ilegal, termenul general începe să curgă din data în care decizia cu privire la anularea actului administrativ ilegal a rămas incontestabilă.

În acest context, Colegiul învederează că, în cazul în care, o persoană revendică drepturile încălcate prin emiterea sau respingerea emiterii unui act administrativ individual, pretinde, totodată, și repararea prejudiciului cauzat prin actul administrativ ilegal, ea urmează să depună o cerere de reparare a prejudiciului către autoritatea publică, iar ca urmare a examinării cererii respective, autoritatea vizată urmează să emită o decizie, care, conform art.10 alin.(2) Cod Administrativ, este un act administrativ.

Totodată, conform art.140 Cod Administrativ, un act administrativ individual obţine puterea lucrului decis atunci când nu mai poate fi contestat nici pe cale prealabilă, nici prin acţiune în instanţa de judecată competentă. Dacă un act administrativ individual are mai mulţi destinatari sau mai multe persoane sânt afectate de acesta, puterea lucrului decis poate surveni în momente diferite pentru fiecare din aceste persoane.

Cu referire la cazul din speță, Colegiul apreciază ca fiind justă concluzia primei instanțe privind aplicabilitatea la caz a reglementărilor legale statuate în conținutul art.207 Cod administrativ, or, cererea privind acordarea despăgubirilor pentru prejudiciul cauzat prin emiterea unui act administrativ individual sau normativ, poate fi depusă după ce hotărârea instanţei de judecată, prin care s-a anulat actul administrativ ilegal, a rămas definitivă, termenul general începând să curgă din această dată.

Astfel, dând o apreciere corespunzătoare actului judecătoresc contestat cu recurs, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ consideră că, concluzia instanței de fond este una legală și întemeiată, iar potrivit argumentelor recursului se atestă lipsa motivelor de fapt și de drept ce ar servi drept temei pentru anularea încheierii instanței de fond, or, prima instanță întemeiat a conchis asupra inadmisibilității acțiunii promovate în instanța de contencios administrativ de către Vasile Josanu, în partea ce ține de cerința de reparare a prejudiciului moral și încasare a sumei, fiind constatat cu certitudine că, examinarea cerințelor privind repararea prejudiciului moral și a restituirii sumei, nu pot la caz să constituie obiect de examinare în ordinea contenciosului administrativ.

Cât privește cerințele cu privire la contestarea actelor administrative și încasarea cheltuielilor de judecare a cauzei, instanța de apel menționează că, în corespundere cu art. 278 Cod fiscal, obiecte ale impunerii sânt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcţiile, casele de locuit individuale, apartamentele şi alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcţiei de 50% şi mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcţie.

Colegiul atrage atenția asupra faptului că, la nivel legislativ, segmentul cu privire la activitatea de evaluare a bunurilor şi drepturilor patrimoniale, al activităţii de evaluare profesională, al reglementării de stat şi obşteşti a acestei activităţi, asigurarea creării sistemului de evaluare independentă a bunurilor şi a drepturilor asupra lor pentru protecţia intereselor legitime ale statului, ale altor subiecţi ai raporturilor de drept în domeniul evaluării bunurilor şi drepturilor patrimoniale, precum şi pentru aplicarea adecvată a rezultatelor evaluării este reglementat de Legea nr. 989 din 18.04.2***** cu privire la activitatea de evaluare, care definește următoarele noțiuni de bază: *activitate de evaluare* – activitate desfăşurată de întreprinderile de evaluare, care constă în estimarea valorii de piaţă sau a altei valori a obiectului evaluării; *Evaluare* – proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ţinându-se cont de factorii fizici, economici, sociali şi de altă natură, care influenţează asupra valorii; *Valoare de piaţă* – sumă estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere şi un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacţie liberă, în care fiecare parte va acţiona competent, cu prudenţa necesară şi neconstrâns;

Valoare estimată – valoarea obiectului evaluării calculată la o dată concretă, cu aplicarea metodelor de evaluare prevăzute de prezenta lege; *Tipul valorii estimate* – categorie a valorii estimate, stabilită în conformitate cu scopul evaluării; *Evaluare masivă* – proces de evaluare a unui grup de bunuri imobile cu caracteristici similare, la o dată concretă, cu aplicarea procedurilor standard de evaluare şi a analizei statistice.

În accepțiunea art. 3 și art. 5 din aceeași Lege, evaluării se supun următoarele obiecte: a) bunurile mobile, bunurile imobile şi drepturile asupra lor; b) activele nemateriale – drepturile asupra obiectelor proprietăţii industriale, drepturile de autor, drepturile asupra resurselor naturale etc.; c) întreprinderile în calitate de complexe patrimoniale; d) afacerea (businessul); e) valorile mobiliare, obligaţiile debitoare şi creditoare; f) lucrările şi serviciile, informaţia; g) alte obiecte. Evaluarea poate fi benevolă şi/sau obligatorie. Evaluarea benevolă este efectuată din iniţiativa beneficiarului. Evaluarea obligatorie se efectuează în cazurile stabilite de prezenta lege, precum şi din iniţiativa autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale. Acestei evaluări sânt supuse obiectele evaluării, indiferent de tipul de proprietate asupra lor. Evaluarea obligatorie se efectuează în cazul: a) privatizării sau altui mod de înstrăinare a obiectelor evaluării (sechestru, inclusiv în urma insolvabilităţii proprietarului obiectului etc.); b) transmiterii dreptului de folosinţă asupra obiectelor proprietate publică a statului sau dării în arendă a acestora; c) transmiterii obiectelor evaluării în administrare fiduciară; d) exproprierii obiectelor evaluării pentru cauză de utilitate publică; e) impozitării bunurilor şi încasării forţate a impozitelor; f) reorganizării şi lichidării întreprinderilor de stat, municipale, precum şi a întreprinderilor insolvabile, indiferent de tipul de proprietate; g) apariţiei litigiului patrimonial în legătură cu hotărârea instanţei de judecată, solicitării instanţei de judecată, inclusiv în cazul examinării dosarelor privind cuantumul prejudiciilor cauzate proprietarilor în urma acţiunilor ilicite şi a concurenţei neloiale; h) depunerii în gaj a obiectelor proprietate publică a statului sau proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale; i) transmiterii obiectelor evaluării în calitate de contribuţie în capitalul social al întreprinderilor; j) utilizării obiectelor de proprietate intelectuală create din contul mijloacelor bugetare şi introduse în circuitul economic de către agenţii economici, indiferent de tipul lor de proprietate; k) introducerii obiectelor de proprietate intelectuală în circuitul economic al întreprinderilor cu tip de proprietate preponderent de stat; l) solicitării organului care efectuează înregistrarea persoanei juridice; l[1]) solicitării inspectorului de integritate; m) modificării legislaţiei; n) altor situaţii.

În corespundere cu art. 7 din Legea cu privire la activitatea de evaluare, scopul evaluării masive este determinarea valorii de piaţă sau a altei valori a unui grup de bunuri imobile cu caracteristici similare, la o dată concretă. Valoarea de piaţă, determinată prin metoda evaluării masive, este utilizată la calcularea bazei impozabile a bunurilor imobile. Rezultatele evaluării masive sânt valabile pentru perioada de timp

dintre două evaluări. Finanţarea cheltuielilor pentru evaluarea masivă şi reevaluarea bunurilor imobile se efectuează în limita mijloacelor prevăzute în bugetul de stat. Rezultatele evaluării masive se înscriu în Registrul bunurilor imobile, ţinut într-o formă unică pe întreg teritoriul ţării de către organele cadastrale teritoriale în raza lor de activitate.

Instanța de apel reține că, în vederea organizării executării Legii specificate supra, prin HG nr. 958 din 04.08.2003, a fost aprobat Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, iar la data de 18.11.2020, a fost aprobat Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

Subsecvent, reieșind din suportul probator administrat la dosar, se constată că, Agenția Servicii Publice a remis reclamantului/apelantului Josanu Vasile calculul valorii estimate în scopul impozitării încăperii izolate nelocative cu nr. cadastral ********** (f.d.30) care a fost ghidat de cadrul normativ abordat mai sus.

Colegiul subliniază de asemenea că, evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, se efectuează de către organele cadastrale teritoriale. Lucrările respective se execută prin intermediul unui sistem automatizat de evaluare masivă în scopul impozitării, care presupune calcularea automată a valorii bunului imobil care rezultă din parametrii tehnici introduși și bifați. Aceste acțiuni sunt de atribuția organelor cadastrale teritoriale care introduc în sistemul automatizat de evaluare masivă parametrii tehnici ai bunurilor imobile, ce constituie obiecte ale evaluării, în baza documentației cadastrale existente în arhivă și calcularea automatizată a valorii bunurilor imobile.

Totodată, Colegiul notează că, în temeiul art. 285 Codul fiscal, Agenţia Servicii Publice prezintă, zilnic, Serviciului Fiscal de Stat informaţia cu privire la fiecare obiect şi subiect al impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare. Structura informaţiei şi modul de transmitere a acesteia se stabilesc de Serviciul Fiscal de Stat. Organele cadastrale teritoriale sânt în drept să solicite informaţia necesară referitoare la obiectul impunerii de la persoanele care înfăptuiesc înregistrarea drepturilor patrimoniale sau a tranzacţiilor cu bunurile imobiliare (inclusiv de la birourile notariale, serviciile comunale, realteri, brokeri) şi de la proprietarii bunurilor imobiliare. Subiectul impunerii este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informaţia necesară pentru evaluarea bunurilor imobiliare, care se efectuează în conformitate cu legislaţia. În cazul în care subiectul impunerii refuză să prezinte informaţia necesară pentru evaluarea bunurilor imobiliare, evaluarea se efectuează în baza informaţiei deţinute de către organele cadastrale teritoriale în privinţa obiectelor analoage ce constituie bunuri imobiliare.

Astfel, potrivit informației referitoare la valorile estimate, s-a indicat că, construcția cu nr. cadastral ***** – valoarea 0 lei, valoarea încăperii nelocative cu nr. cadastral ********** – 390 869 lei și valoarea încăperii nelocative cu nr. cadastral *****.***** – 383 517 lei.

Pe cale de consecință, Colegiul apreciază ca fiind justă și întemeiată concluzia primei instanțe privind netemeinicia revendicărilor reclamantului/apelant Vasile Josanu, or, în caz de dezacord cu valoarea estimată specificată de autoritatea intimată, ultimul este în drept să solicite actualizarea datelor cadastrale și ulterior executarea lucrărilor de reevaluare a bunului imobil în scopul impozitării.

De asemenea, instanța de apel va reitera poziția primei instanțe potrivit căreia, alegațiile ce depășesc atribuțiile funcționale ale Agenției Servicii Publice nu pot fi abordate în cadrul examinării prezentei cauze de contencios administrativ, urmând a fi formulate în adresa organului abilitat – Serviciul Fiscal de Stat.

Totodată, Colegiul menționează că, existența deciziei de formare a bunului imobil, generează efectele juridice de rigoare, iar propriile doleanțe ale reclamantului/apelant, nu pot fi imputate autorității publice pârâte – Agenției Servicii Publice, care în activitatea ce ține de evaluarea imobilelor, se călăuzește strict de cadrul normativ în acest domeniu, iar simplul dezacord al apelantului/reclamantului Vasile Josan de rezultatele acesteia, nu constituie temei de admitere a acțiunii, alegațiile acestuia purtând un caracter pur declarativ, instanța de fond corect dispunând respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În lumina celor reliefate, Colegiul reiterează că, în conținutul actelor judecătorești contestate în prezenta cauză, instanța de fond a argumentat cursul logic al soluției, reflectând motivele concluziilor sale, atât în încheierea de inadmisibilitate a pretențiilor ce țin de încasarea sumei și repararea prejudiciului, cât și în hotărârea de respinge a acțiunii în partea pretențiilor ce țin de contestarea actelor și compensarea cheltuielilor judiciare.

Prin prisma acestor raționamente, Completul judiciar concluzionează că, la caz dubiul judiciar a fost înlăturat, netemeinicia cerințelor apelantului/recurentului fiind demonstrată.

Astfel, având în vedere că, atât încheierea, cât și hotărârea primei instanțe, sânt legale și întemeiate, iar argumentele invocate de Josanu Vasile, sânt nefondate și combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge recursul și apelul depuse de către acesta, cu menținerea în vigoare, fără modificări a încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 31 mai 2023 și a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 31 mai 2023.

În conformitate cu prevederile art. 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 :

Se respinge recursul declarat de Vasile Josanu.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 31 mai 2023.

Se respinge apelul declarat de *Vasile Josanu.*

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 31 mai 2023, în cauza civilă la acțiunea înaintată de Vasile Josanu împotriva Agenției Servicii Publice cu privire la contestarea actelor administrative și încasarea cheltuielilor de judecare a cauzei.

Decizia este executorie de la emitere, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele completului,
Judecător **Victoria Sîrbu**

Judecător **Andrei Caşcaval**

Judecător **Angela Braga**