Dosarul nr. 3-3090/2022;
2-22186965-12-3-21122022;

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

17 februarie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Negurița Veaceslav
Grefier Mițco Ionela
Cu participarea avocatului reclamantului Iovu Tatiana
Reprezentantului pârâtului Țurac Iurie

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Gojinețchi Varvara împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, terți A.O. „Livada" și Primăria mun. Stăuceni cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

La 21.12.2022 Gojinețchi Varvara a depus o acțiune împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, terți A.O. „Livada" și Primăria mun. Stăuceni cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil

În motivarea acțiunii reclamanta a menționat că, în fapt, este proprietara lotului de teren cu suprafața de 0,06 ha cu nr. cadastral ***** şi a 1/2 din lotul de teren cu suprafața de 0,060 ha, înregistrat cu număr cadastral *****.1116, situate în mun. Chişinău, com Stăuceni.

Susține că, prin decizia nr. 1/50 din 11.02.2011, Consiliul municipal Chişinău a aprobat perimetrul intravilanului comunei Stăuceni, conform informației grafice elaborate de către Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului.

Notează că, prin decizia nr. 7/11 din 16.09.2014 consiliul comunei Stăuceni a pus în sarcina Primarului comunei Stăuceni, comisiei de specializare a consiliului local în comun acord cu AO "Livada" elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu privind masivul cu număr cadastral *****, unde se află terenul său.

Menționează că, astfel, Institutul Municipal de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului "Chişinău Proiect" a elaborat Planul Urbanistic de Detaliu nr. 2898 privind sistematizarea teritoriului pentru amplasarea cartierului locativ (masivul cu număr cadastral *****), fiind inclus şi terenul său. În scopul sistematizării teritoriului a dat acordul la modificarea configurației şi locul amplasării terenului subsemnatului cu suprafața 0,06 ha, înregistrat cu număr cadastral

***** şi terenului cu suprafața de 0,060 ha, înregistrat cu număr cadastral *****.1116 în teren pentru construcții cu suprafața de 0,0732 ha și teren pentru grădină cu suprafața 0,020 ha.

Indică că, în baza Planului urbanistic general de dezvoltare și Planului Urbanistic de Detaliu nr. 2898 au fost efectuate lucrări cadastrale pentru reproiectarea terenului în proces de schimbare a destinației din grădini în teren pentru construcții în conformitate cu art. 39 alin. 2) Cod funciar. în rezultat, din terenul cu număr cadastral ***** s-au format două terenuri, unul cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,07 ha destinat pentru construcții și altul cu număr cadastral *****.0895 cu suprafața de 0,020 ha cu destinația grădini.

A mai notat că, prin avizul de recepție a documentației cadastrale la cererile 0101/16/9057 și 0101/16/9055 din 24.03.2016 documentația tehnică cu referire la actualizarea planului cadastral prin stabilirea hotarelor pentru bunul cu nr. cadastral ***** și a *****.895 fost recepționată de oficiul cadastral și urmau a fi efectuate înscrieri în registrul bunurilor imobile.

Respectiv, la data de 14 septembrie 2022 a depus cerere în adresa Agenției Servicii Publice (în *continuare ASP)* privind înregistrarea modificărilor asupra bunului imobile cu nr. cadastral ***** în modul în care a fost format conform avizului de recepție.

Prin decizia registratorului SCT Chișinău nr. 1 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 26 septembrie 2022 s-a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și drepturile asupra lor privind terenul cu nr. cadastral *****.

Nefiind de acord cu decizia menționată, a depus o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea acesteia, cu admiterea cererii de înregistrare a bunurilor imobile în modul solicitat și constarea nulității scrisorii nr.11-053826/2021 din 17.02.2021 la care face referire registratorul în decizia de refuz.

Susține că, prin decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice din 11 noiembrie 2022 s-a completat decizia de refuz la efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile cu număr cadastral ***** emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău 1, Marin Gabuja, la 23 septembrie 2022 și a refuzat modificarea/înregistrarea solicitată.

Asupra chestiunii privind constatarea nulității scrisorii nr.11-053826/2021 din 17.02.2021 a Departamentului Cadastru în cadrul Agenției Servicii Publice privind anularea avizelor de recepție, la care face referire ASP, registratorul nu s-a expus.

Cu decizia Registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice din 22 noiembrie 2022 a luat cunoștință la data de 22 noiembrie 2022.

Registratorul a motivat prin faptul precum că Decizia Curții de Apel Chișinău din 28.06.2017 au fost declarate ilegale: Decizia Consiliului comunei Stăuceni, mun. Chișinău nr. 3/10 din 28.04.2015 cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, AO ’’Livada” și decizia Consiliului comunei Stăuceni, mun. Chișinău, nr. 4/3 din 06.05.2015 cu privire la aprobarea actelor de constatare pe teren în scopul stabilirii modului de folosință a membrilor AO ’’Livada”.

Totodată, indică precum că au fost retrase avizele de recepție asupra terenurilor amplasate în sectorul ***** și în conformitate cu decizia Consiliului comunal Săuceni 1/6 din 28.01.2022 a

fost aprobat Planul urbanistic de detaliu, la zi, urmează a fi refăcută, potrivit listelor actuale, documentația de reparcelare a întregului teren.

Susține că, conform deciziei nr. 1/50 din 11.02.2011, Consiliul municipal Chișinău a decis aprobarea perimetrului intravilanului comunei Stăuceni, conform informației grafice elaborate de către Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului. Astfel, masivul cu număr cadastral ***** face parte din intravilanul comunei Stăuceni, fiind incluse în Planul Urbanistic General, conform materialelor elaborate de către Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului și planul cadastral eliberat de OCT Chișinău.

Atrage atenția la faptul că, masivul cu număr cadastral ***** a fost inclus și în Planul Urbanistic în Detaliu nr. 2898 privind sistematizarea teritoriului pentru amplasarea AO ''Livada", elaborat de Institutul Municipal de Proiect "Chișinăuproiect", care a fost aprobat prin decizia Consiliului comunal Stăuceni 1/16 din 28.01.2021.

Declară că, lucrările cadastrale au fost efectuate în conformitate cu Planului Urbanistic în Detaliu nr. 2898, care nu a suportat modificări între timp. Documentația cadastrală de reparcelare a terenului s-a efectuat cu respectarea cerințelor Planului Urbanistic în Detaliu nr. 2898 acceptat de administrația publică locală.

Astfel, consideră că, decizia Curții de Apel Chișinău la care face referire ASP nu înlătură situația de fapt stabilită prin decizia nr. 1/50 din 11.02.2011 a Consiliul municipal Chișinău, potrivit căreia masivul cu număr cadastral ***** este inclus în intravilanul comunei Stăuceni, fapt pentru care decizia instanței nu constituie temei de retragere a avizelor pentru recepția lucrărilor cadastrale executate de SRL "Teralex Grup" și de respingere a cererii privind înregistrarea bunurilor imobile.

De asemenea, indică că, modificarea legislației nu duce la anularea situațiilor juridice care au avut loc.

Consideră că, important este faptul că masivul cu număr cadastral ***** constituie proprietate privată, care aparține mai multor persoane. In scopul utilizării raționale a terenurilor proprietarii acestora au inițiat procedura de reparcelare. Planului Urbanistic în Detaliu nr. 2898 a stabilit modul de reparcelare în scopul sistematizării optime. Acest plan a fost acceptat de administrația publică locală, incluzând sectorul dat în Planul Urbanistic General. De asemenea, administrația publică locală a aprobat planul geometric care este în vigoare.

Reieșind din cele expuse, în conformitate cu art. 206 alin. 1) lit. a) și b), art. 211, art. 212 Cod administrativ, solicită reclamanta:

1. Admiterea cererii de chemare în judecată;

2. Anularea deciziei registratorului în cadrul Agenției Servicii Publice cu nr. 11/G/697/2022/164/2022 din 11.11.2022 referitor la completarea deciziilor de refuz la efectuarea modificărilor/înregistrării în registrul bunurilor imobile a bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, situat în corn. Stăuceni, mun. Chișinău, emisă de către registratorul SCT Chișinău 1, Plămădeală Dumitru, ca fiind neîntemeiată;

3. Anularea deciziei registratorului SCT Chișinău 1 Plămădeală Dumitru din 26 septembrie 2022, cu privire la refuzul înregistrării modificărilor asupra bunului imobil și a

drepturilor asupra lor, prin care s-a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și drepturile asupra lor privind terenul cu nr. cadastral *****, ca fiind neîntemeiată;

4. Constatarea nulității scrisorii nr. 11-053826/2021 din 17.02.2021 a Departamentului Cadastru în cadrul Agenției Servicii Publice privind anularea avizelor de recepție;

5. Obligarea Agenției Servicii Publice în înregistrarea/modificarea în registrul bunurilor imobile a drepturilor asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în masivul cu număr cadastral ***** din comuna Stăuceni, mun. Chișinău, conform cererii din 14 septembrie 2022.

Poziția participanților la proces.

În ședința de judecată, ***reprezentantul reclamantei Gojinețchi Varvara - avocatul Tatiana Iovu***, a solicitat admiterea acțiunii pentru motivele de fapt și de drept enunțate.

Reprezentantul pârâtului, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile - Țurac Iurie, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Reprezentantul persoanei terțe „AO Livada" - în ședința de judecată a solicitat admiterea cererii reclamantului.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces și studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată este admisibilă, dar pasibilă respingerii din următoarele considerente.

Circumstanțe privind admisibilitatea acțunii.

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

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

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

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

b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

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

Din actele cauzei se constată că, la 14.09.2022 Gojinețchi Varvara a depus o cerere în adresa Agenției Servicii Publice privind înregistrarea modificărilor asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.

Prin decizia registratorului SCT Chișinău din 26 septembrie 2022, cererea lui Gojinețchi Varvara a fost respinsă, iar înregistrarea modificărilor asupra bunurilor imobile și a drepturilor asupra terenului cu numărul cadastral *****. a fost refuzată.

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 26 septembrie 2022, Gojinețchi Varvara a depus o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea deciziei din 26 septembrie 2022, cu admiterea cererii de înregistrare a bunurilor imobile în modul solicitat și constarea nulității scrisorii nr.11-053826/2021 din 17 februarie 2021 la care face referire registratorul în decizia de refuz (f.d.15)

Prin decizia Agenției Servicii Publice din 11 noiembrie 2022, a fost completată decizia de refuz privind modificările în Registrul bunului imobil cu numărul cadastral *****, emisă de registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău 1, la 26 septembrie 2022, refuzul modificării/înregistrării solicitate, fiind menținut. (f.d.16)

La 21 decembrie 2022, reclamanta Gojinețchi Varvara, s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune prin care a solicitat:

- anularea deciziei registratorului în cadrul Agenției Servicii Publice cu nr. 11/G/697/2022/164/2022 din 11.11.2022 referitor la completarea deciziilor de refuz la efectuarea modificărilor/înregistrării în registrul bunurilor imobile a bunurilor imobile cu nr. cadastral

*****, situat în corn. Stăuceni, mun. Chișinău, emisă de către registratorul SCT Chișinău 1, Plămădeală Dumitru, ca fiind neîntemeiată

- anularea deciziei registratorului SCT Chișinău 1 Plămădeală Dumitru din 26 septembrie 2022, cu privire la refuzul înregistrării modificărilor asupra bunului imobil și a drepturilor asupra lor, prin care s-a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și drepturile asupra lor privind terenul cu nr. cadastral *****, ca fiind neîntemeiată;
- constatarea nulității scrisorii nr. 11-053826/2021 din 17.02.2021 a Departamentului Cadastru în cadrul Agenției Servicii Publice privind anularea avizelor de recepție;
- obligarea Agenției Servicii Publice în înregistrarea/modificarea în registrul bunurilor imobile a drepturilor asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în masivul cu număr cadastral ***** din comuna Stăuceni, mun. Chișinău, conform cererii din 14 septembrie 2022.

Reieșind din conținutul revendicărilor formulate, coroborate cu prevederile art. art.206 și 224 Cod administrativ, instanța de judecată va concluziona că reclamanta a formulat o acțiune în contestare, obligare și constatare.

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Decizia registratorului în cadrul Agenției Servicii Publice cu nr. 11/G/697/2022/164/2022 din 11.11. și decizia registratorului SCT Chișinău 1 Plămădeală Dumitru din 26 septembrie 2022, cu privire la refuzul înregistrării modificărilor asupra bunului imobil în sensul art. 10 și 11 Cod administrativ reprezintă acte administrative individuale defavorabile reclamantei, Gojinețchi Varvara, ținând cont de faptul că i-a fost refuzat în procesul de înregistrare a modificărilor și a drepturilor asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în comuna Stăuceni, municipiul Chișinău.

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

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

Conform art.39 Cod administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

La caz, reclamanta revendică apărarea, pe calea controlului judecătoresc, a unui drept în sensul art.17 Cod administrativ, și anume, dreptul de a dispune liber de bunul său imobil, inclusiv dreptul de a efectua modificări necesare în Registrul bunurilor imobile. Refuzul înregistrării acestor modificări, constituie o atingere a dreptului de proprietate, garantat de lege.

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

Potrivit art.19 al Codului administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Conform art.164 alin.(1) Cod administrativ, cererea prealabilă se depune în scris, pe suport de hârtie sau în formă de document electronic, la autoritatea publică emitentă.

În conformitate cu art.165 alin.(1) Cod administrativ, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiției. Daca autoritatea publică nu soluționează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

Reieșind din explicațiile reclamantei și actele anexate la materialele cauzei, decizia registratorului SCT Chișinău din 26 septembrie 2022, i-a fost adusă la cunoștință la 28 septembrie 2022, iar la 31 octombrie 2022 în cadrul Agenției Servicii Publice a fost înregistrată cererea prealabilă. Analizând informațiile prezentate în coroborare cu prevederile legale enunțate instanța de judecată atestă că reclamantul a urmat procedura necesară de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative înainte de a apela la instanța de judecată. Prin urmare, se concluzionează că procedura prealabilă a fost respectată conform cerințelor legale, ceea ce îi permite reclamantului să conteste deciziile vizate în instanță.

Conform art.209 Cod administrativ, 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.

(2) Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

(3) Pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

În acest sens, referitor la respectarea termenului de adresare în instanța de judecată, se reține că decizia Agenției Servicii Publice prin care a fost soluționată cererea prealabilă a fost emisă la 11 noiembrie 2022, din cererea de chemare în judecată reiese că cu decizia menționată, reclamanta, Gojinețchi Varvara a făcut cunoștință la 22 noiembrie 2022, iar la 21 decembrie

2022 a depus prezenta acțiune în instanța de judecată, fapt ce permite instanței să concluzioneze că termenul procedural de 30 de zile prestabilit de art. 209 din Codul administrativ a fost respectat.

Drept consecință a celor constatate, instanța de judecată reține că acțiunea reclamantei este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, fiind respectată procedura prealabilă, și depusă în termenul prevăzut de lege, astfel, acțiunea este admisibilă.

Circumstanțe privind fondul cauzei.

Conform art.224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

Actele cauzei denotă că, prin decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 1/16 din 28.01.2021 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu nr. 2898, cartierul locativ AO „Livada" și actualizarea Planului Urbanistic General al comunei Stăuceni" s-a decis:

1. Se aprobă schema de organizare a circulației rutiere și zonificarea urbanistică din obiectul nr.2898, planul urbanistic de detaliu privind sistematizarea teritoriului pentru amplasarea cartierului locativ a AO „Livada" din comuna Stăuceni, mun. Chișinău elaborat de ÎM „Chișinăuproiect", prin care se trasează drumurile pe obiectul dat și se determină regimurile urbanistice în funcție de amplasare;

2. Se informează deținătorii de terenuri în masivul ***** că, pentru stabilirea regimului urbanistic al terenurilor incluse în PUD, urmează reparcelarea terenurilor în concordanță cu trasarea drumurilor;

3. În scopul verificării corespunderii loturilor reparcelate conform Planului Urbanistic de Detaliu aprobat, administratorul AO „Livada" va prezenta administrației publice locale Planul Urbanistic de Detaliu în baza de date AutoCad, în termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei Decizii;

4. Pentru schimbarea destinației terenurilor din „destinația agricol – modul de folosință grădină" în „destinația pentru construcții - modul de folosință pentru construcții", urmează a fi îndeplinite condițiile Planului de detaliu cu divizarea loturilor și Planul de detaliu cu precizarea terenurilor - grădini existente și cu divizarea loturilor pentru construcții din obiectul: nr. 2898, Planul urbanistic de detaliu privind sistematizarea teritoriului pentru amplasarea cartierului locativ a AO „Livada" din comuna Stăuceni, mun. Chișinău elaborat de ÎM „Chișinăuproiect" după cum urmează:

4.1. Identificarea unui contur de reparcelare în care vor fi incluși un număr necesar de proprietari pentru formarea parcelei care nu afectează proprietarii vecini și este conform infrastructurii PUD-ului;

4.2. Identificarea și contractarea unei companii licențiate în domeniul cadastral pentru executarea lucrărilor de reparcelare și transpunere a parcelei conform Planului Urbanistic de Detaliu aprobat, inclusiv prin prezentarea parcelei în baza de date AutoCad;

4.3. Cedarea în mărime de 24,59% cotă parte din fiecare teren, proprietate privată din 100% proprietari, conform memoriului justificativ al PUD-ului elaborat de către ÎM „Chișinăuproiect”;

4.4. Prezentarea dosarelor cadastrale privind reparcelarea spre aprobare Consiliului comunei Stăuceni;

4.5. înregistrarea dosarelor cadastrale aprobate de către Consiliul comunei Stăuceni în registrul bunurilor imobile al Agenției Servicii Publice și în baza de date grafice;

5. Certificatul de urbanism și autorizația de construire se vor emite doar dacă se constată îndeplinirea tuturor condițiilor prevăzute la pct. 4 din prezenta decizie.

6. Se actualizează Planul Urbanistic General al comunei Stăuceni prin includerea sectorului *****, proprietate a AO „Livada”. (...) (f.d. 29)

La 14.09.2022 Gojinețchi Varvara s-a adresat Serviciului cadastral teritorial Chișinău nr.1 cu o cerere înregistrată cu nr.0101/22/45589 prin care a solicitat efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile a bunului imobil - teren, cu numărul cadastral *****.

La cerere au fost anexate:

- decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 1/16 din 28 ianuarie 2021;
- actul de constatare pe teren din 04 martie 2014;

Prin decizia registratorului SCT Chișinău nr.1 din 26 septembrie 2022, s-a refuzat în efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile a bunului imobil cu numărul cadastral ***** , situat în com. Stăuceni, mun. Chișinău **(f.d. 14).**

În motivarea refuzului a fost indicat că, modificarea informației grafice privind masivul cu terenurile ale membrilor AO „Livada” în urma lucrărilor de reproiectare a parcelelor, se face imposibilă din motivul că Deciziile de nivelul 1 si 2 de aprobare a documentației de urbanism și acelor cadastrale au fost anulate în temeiul Deciziei Curții de Apel Chișinău din 28.06.2017 și declarate ca ilegale.

Totodată s-a menționat că, la 17 februarie 2021, prin scrisoarea nr. 11-053826/2021, Departamentul Cadastru a notificat executorul dosarelor de reproiectare că avizele de recepție au fost anulate. Ca urmare, informația grafică a fost restabilită la starea anterioară reproiectării, ceea ce a dus la apariția unor suprapuneri multiple de terenuri.

La fel, s-a subliniat că, prin Legea 84 din 2017 a fost completată Legea 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, fiind introduse reglementări noi privind metodele de formare a bunurilor imobile prin reparcelare. În urma acestor reglementări a fost modificată și Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentațiilor cadastrale la formarea bunurilor imobile prin reparcelare aprobat prin ordinul 71 din 04.08.2017. Respectiv, din data intrării în vigoare a actelor normative menționate, documentația cadastrală depusă în temeiul cererii la ziua depunerii trebuie să corespundă cerințelor legislației conform actele normative pre-citate. (f.d.16 dosar administrativ)

La 31 octombrie 2022 în cadrul Agenției Servicii Publice, a fost înregistrată cererea prealabilă a lui Gojinețchi Varvara prin care aceasta a solicitat: anularea deciziei registratorului

SCT Chișinău nr.1 din 26 septembrie 2022, ca fiind ilegală, înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra acestuia cu nr. ***** situat în masivul cu număr cadastral ***** din comuna Stăuceni, mun. Chișinău, conform cererii din 14.09.2022 și constatarea nulității scrisorii nr.l1-053826/2021 din 17 februarie 2021 a Departamentului Cadastru din cadrul Agenției Servicii Publice privind anularea avizelor de recepție (f.d. 3-4 dosar administrativ).

În rezultatul examinării cererii prealabile înaintate de Gojinețchi Varvara, Agenția Servicii Publice a emis Decizia nr.11/G/697/2022/164/2022 prin care i-a refuzat reclamantului în admiterea solicitărilor formulate menținând decizia de refuz a registratorului SCT Chișinău nr.1 din 26 septembrie 2022 **(f.d. 16).**

Totodată, în completarea deciziei registratorului SCT Chișinău nr.1 din 26 septembrie 2022 a fost indicat că, prin decizia Colegiului Civil al Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017 au fost declarate ilegale: decizia Consiliului comunei Stăuceni, mun. Chișinău nr. 3/10 din 28.04.2015 cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, AO „Livada" și decizia Consiliului comunei Stăuceni, mun. Chișinău nr. 4/3 din 06 mai 2015 cu privire la aprobarea actelor de constatare pe teren în scopul stabilirii modului de folosință a terenurilor membrilor AO „Livada".

Ținând cont de faptul că actele care au stat la baza proiectului de formare a terenurilor din sectorul cadastral ***** au fost anulate, Agenția Servicii Publice a retras Avizele pentru recepția lucrărilor cadastrale executate selectiv de către compania „Terralex Grup" SRL asupra terenurilor amplasate în sectorul *****, cu excepția terenurilor înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu suprafața modificată ca rezultat al lucrărilor de reparcelare.

Având în vedere anularea deciziilor Consiliului local sus-indicate, și dat fiind faptul că prin Decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 1/16 din 28.01.2022 a fost aprobat Planul urbanistic de detaliu, la zi, urmează a fi refăcute, potrivit listelor actuale, documentația de reparcelare a întregului sector. Procedura fiind descrisă în Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354/2004 (art.l3[1]) și Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 71/2017 (cap. VI).

Pentru inițierea lucrărilor de formare, executantului lucrărilor cadastrale i se vor prezenta următoarele materiale:

1) informația din registrul bunurilor imobile referitoare la terenurile implicate în procesul de formare;

2) planul cadastral al terenurilor implicate în procesul de formare;

3) acordul scris al titularilor de drepturi;

4) decizia consiliului local privind aprobarea documentației urbanistice, cu anexarea materialelor;

5) proiectul de transpunere a documentației urbanistice.

După prezentarea, de către executantul lucrării, a dosarului tehnic a lucrării de reparcelare spre recepție, proprietarul se poate adresa pentru efectuarea modificărilor de rigoare înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Totodată, s-a menționat că cele sus specificate sunt indicate și în Decizia Consiliului comunei Stăuceni nr.1/16 din 28 ianuarie 2021 (f.d. 1-2 dosar administrativ).

Potrivit art. 7 din Legea nr. 354 cu privire la formarea bunurilor imobile din 28.10.2004, (în vigoare la momentul depunerii cererii la autoritatea publică pârâtă), la formarea bunurilor imobile se vor respecta următoarele condiții principale:

a) bunurile formate să corespundă destinației inițiale, să fie respectate normele de apărare împotriva incendiilor, normele sanitare, ecologice, urbanistice ori schimbarea destinației să se facă în cadrul procedurii de formare sau până la inițierea ei;

b) să nu se formeze un bun imobil care nu va putea fi utilizat constant conform destinației sau ale cărui condiții de utilizare vor fi înrăutățite;

c) bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere, să fie posibilă asigurarea, după necesitate, a terenurilor destinate construcției cu conducte de apă, cu canalizare etc.;

d) încăperea izolată ce se formează să fie asigurată cu intrare separată;

e) bunurile imobile să fie formate ca bunuri separate în fiecare unitate administrativ-teritorială dacă hotarele terenului ce se formează se intersectează cu hotarele diferitelor unități administrativ-teritoriale;

f) configurația, dimensiunile și alți indici ai bunului imobil ce se formează să fie conforme cerințelor planului sau regimului stabilit dacă acest bun se formează pe un teritoriu unde există plan urbanistic al localității sau dacă este stabilit un regim special de folosință a terenului sau a construcției;

g) să se țină cont, la formarea bunurilor imobile cu destinație agricolă, de normele agrotehnice, de alte norme și reguli prevăzute de legislație pentru această categorie de terenuri;

h) proiectarea hotarelor terenurilor destinate construcțiilor, forma și dimensiunile lor să fie conforme normelor stabilite în legislația cu privire la urbanism;

i) persoana interesată în formarea construcției, apartamentului, încăperii izolate ce implică lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construire să obțină o astfel de autorizație și să efectueze lucrări de construcție conform documentației de proiect.

În conformitate cu art. 9 din Legea nr. 354 cu privire la formarea bunurilor imobile din 28.10.2004, bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 13^1 al Legii enunțate supra, reparcelarea este o modalitate de formare a bunurilor imobile prin modificarea hotarelor terenurilor, la cererea proprietarilor, în temeiul planului urbanistic sau al proiectului de organizare al teritoriului. Calea de formare a bunurilor imobile prin reparcelare se aplică în cazurile în care amplasarea mai multor terenuri în hotarele existente nu permite utilizarea rațională a acestora (fragmentarea terenurilor agricole, pericol de eroziune a solului, extinderea hotarului intravilanului localității, insuficiența infrastructurii), iar

în rezultatul reparcelării pot fi asigurate condiții optime de utilizare. (2) Reparcelarea se efectuează doar dacă există acordul scris al proprietarilor tuturor terenurilor supuse procedurii de reparcelare, acord prin care aceștia renunță la hotarele existente ale terenurilor și acceptă hotarele noi stabilite în documentația de urbanism sau în proiectul de organizare a teritoriului. (3) La formarea bunurilor imobile prin reparcelare, numerele cadastrale nu sunt modificate, cu excepția cazurilor când, după reparcelare, terenul este amplasat în alt sector cadastral sau este comasat cu alte terenuri. (4) La planul geometric se va anexa actul de constatare pe teren. Actul de constatare trebuie să conțină: a) numele proprietarilor terenurilor supuse procedurii de reparcelare; b) date despre suprafața și numerele cadastrale ale terenurilor fiecărui proprietar până la și după reparcelare; c) cota-parte a terenului deținută cu drept de proprietate, după caz; d) suprafața terenurilor transmise în proprietatea unității administrativ-teritoriale pentru crearea infrastructurii. (5) Planul geometric aprobat de consiliul local se transpune în teren. (6) Înregistrarea bunurilor imobile nou-formate prin reparcelare se efectuează în temeiul actelor ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile inițiale și al deciziei consiliului local, la care se anexează planul geometric al bunului imobil nou-format.

Potrivit pct.93-97 din Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 71 din 4 august 2017, (în vigoare la momentul depunerii cererii la autoritatea publică pârâtă), formarea prin reparcelare se aplică în cazurile în care amplasarea mai multor terenuri, în hotarele existente nu permit utilizarea rațională a acestora (fragmentarea terenurilor agricole, includerea terenurilor agricole în intravilanul localităților) și în urma reparcelării vor fi asigurate condiții optime de utilizare. Formarea prin reparcelare se inițiază de către proprietarii terenurilor respective, după finalizarea elaborării documentației urbanistice sau a proiectului de organizare a teritoriului și transpunerii acestora în teren. Pentru inițierea lucrărilor de formare, executantului lucrărilor cadastrale i se vor prezenta următoarele materiale:

1) informația din registrul bunurilor imobile referitoare la terenurile implicate în procesul de formare;

2) planul cadastral al terenurilor implicate în procesul de formare;

3) acordul scris al titularilor de drepturi;

4) decizia consiliului local privind aprobarea documentației urbanistice/proiectului de organizare a teritoriului, cu anexarea materialelor.

5) proiectul de transpunere a documentației urbanistice/ proiectului de organizare a teritoriului în teren.

Lucrările de formare includ:

1) lucrări pregătitoare;

2) elaborarea planului geometric;

3) întocmirea actului de constatare la modificarea planului geometric (anexa 12);

4) întocmirea raportului lucrării;

5) recepția lucrării cadastrale;

6) efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile;

97. Lucrările pregătitoare prevăd:

1) examinarea materialelor prezentate;

2) solicitarea informației suplimentare din baza de date a cadastrului, după caz;

3) prelucrarea datelor grafice a proiectului de transpunere.

În conformitate cu pct.104-106 din Instrucțiunea supra enunțată, executantul lucrărilor cadastrale întocmește raportul lucrării, pachetul digital și setul de documente necesar pentru efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile. Raportul lucrării va conține:

1) nota explicativă;

2) informația din registrul bunurilor imobile referitoare la terenurile implicate în procesul de elaborare a planului geometric;

3) planul cadastral al terenurilor incluse în intravilanul localității;

4) decizia consiliului local de aprobare a documentației urbanistice/proiectului de organizare a teritoriului, cu anexarea materialelor;

5) decizia consiliului local de aprobare a planului geometric, cu anexarea planului geometric a terenurilor și a actelor de constatare la modificarea planului cadastral.

Setul de documente necesar pentru efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile conține:

1) extrasul din decizia consiliului local de aprobare a planului geometric (anexa 14) întocmit pentru fiecare proprietar;

2) actul de constatare la modificarea planului cadastral;

3) planul geometric al terenului.

Din pct.108-111 al Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 71 din 4 august 2017, (în vigoare la momentul depunerii cererii la autoritatea publică pârâtă) se reține că raportul lucrării și pachetul digital se prezintă ASP pentru recepție.

Agenția Servicii Publice:

1) verifică și recepționează, în modul stabilit, lucrarea cadastrală;

2) conferă obiectelor informaționale recepționate statutul ”recepționat”;

3) operează modificări în baza de date grafică.

După recepția raportului lucrării, ASP efectuează, la cererea tuturor proprietarilor terenurilor implicate în procesul de formare, modificări în Registrul bunurilor imobile (conform Instrucțiunii privind înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor patrimoniale asupra lor).

Reieșind din prevederile legale citate, se reține că, procedura de reparcelare reprezintă o modalitate legală de formare a bunurilor imobile, prin modificarea hotarelor terenurilor, la cererea proprietarilor, în baza unui plan urbanistic sau a unui proiect de organizare a teritoriului. Reparcelarea se poate efectua doar cu acordul scris al tuturor proprietarilor implicați, care renunță la hotarele existente și acceptă noile hotare stabilite. Pentru inițierea procedurii de reparcelare, se prezintă: Informația din registrul bunurilor imobile referitoare la terenurile

implicate; Planul cadastral al terenurilor; Acordul scris al titularilor de drepturi; Decizia consiliului local privind aprobarea documentației urbanistice sau a proiectului de organizare a teritoriului, cu anexarea materialelor; Proiectul de transpunere a documentației urbanistice în teren. Odată ce documentele executantul autorizat va realiza lucrările de formare, care includ întocmirea unui plan geometric și a unui act de constatare, după finalizarea lucrărilor, raportul de lucru și pachetul de documente se vor prezenta Agenției Servicii Publice (ASP) pentru recepție. Și doar după recepția raportului, pot fi operate modificări în Registrul bunurilor imobile, urmând ca ASP să efectueze aceste modificări conform legislației în vigoare.

Cu referire la materialele cauzei și explicațiile părților în proces, instanța de judecată reține că, la 28 aprilie 2015, Consiliul comunei Stăuceni a adoptat Decizia nr. 3/10 cu privire la aprobarea Planului urbanistic de detaliu, conform căreia a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu privind sistematizarea teritoriului pentru amplasarea cartierului locativ a ,,AO Livada" în comuna Stăuceni pentru construcția cartierului locativ.

Conform deciziei Consiliului comunei Stăuceni nr. 4/3 din 06 mai 2015, cu privire la aprobarea actelor de constatare pe teren în scopul stabilirii modului de folosință au fost aprobate actele de constatare și planurile geometrice ale terenurilor din cadrul ,,AO Livada", inclusiv a reclamantului.

Prin decizia Colegiului Civil al Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, **decizia Consiliului comunei Stăuceni, mun. Chișinău nr. 3/10 din 28 aprilie 2015** prin care a fost aprobat Planul urbanistic de detaliu, AO ,,Livada" și **decizia Consiliului comunei Stăuceni, mun. Chișinău nr. 4/3 din 6 mai 2015** prin care au fost aprobate actele de constatare pe teren în scopul stabilirii modului de folosință a membrilor AO ,,Livada", **au fost anulate**. Aceasta devenind irevocabilă după examinarea recursului de către Curtea Supremă de Justiție care prin încheierea nr.3ra-68/18 din 24 ianuarie 2018, l-a declarat inadmisibil **(f.d. 39-64 dosar administrativ).**

În urma analizei materialelor cauzei și a explicațiilor părților implicate raportate la prevederile legale enunțate, instanța de judecată concluzionează că cererea reclamantei pentru operarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, referitoare la terenul cu nr. cadastral *****, nu îndeplinește cerințele legale necesare. Or, anularea anterioară a actelor de constatare și a planului urbanistic de detaliu, ca urmare a deciziilor judiciare, **impune o revizuire a procedurii de reparcelare, aceasta nefiind finalizată.**

În acest sens se va reține că, la 17 februarie 2021, Departamentul cadastru al Agenției Servicii Publice examinând demersul Primăriei com. Stăuceni din 14 iulie 2020 prin care autoritatea publică a informat Agenția Servicii Publice despre anularea actelor supra enunțate, prin scrisoarea nr. 11-053826/2021, a notificat executorul dosarelor de reproiectare precum că avizele de recepție a lucrărilor cadastrale în sectorul cadastral *****, au fost anulate. Ca urmare, **informația grafică, a fost restabilită la starea anterioară reproiectării.**

Totodată, s-a menționat că procedura de reparcelare în scopul creării cartierului locativ în sectorul cadastral ***** nu a fost finalizată dat fiind faptul anulării actelor care au stat la baza inițierii acestei proceduri.

De asemenea, s-a indicat că, prin Legea 84 din 2017 a fost completată Legea 354/2004 Cu privire la formarea bunurilor imobile, fiind introduse reglementări noi privind metodele de formare a bunurilor imobile prin reparcelare. În urma acestor reglementări a fost modificată și Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentațiilor cadastrale la formarea bunurilor imobile prin reparcelare aprobat prin ordinul 71 din 04.08.2017. Din data intrării în vigoare a acestor acte normative, documentația cadastrală întocmită în cadrul lucrărilor de formare a terenurilor prin reparcelare, urmează să corespundă cerințelor stabilite în acestea.

Ținând cont de circumstanțele enunțate, instanța de judecată constată că reclamanta nu poate avansa cu cererea de modificare a înregistrărilor în Registrul bunurilor imobile fără a fi reluată și finalizată procedura de reparcelare. Această necesitate derivă nu doar din anularea actelor anterioare, ci și din evoluțiile legislative recente care impun conformitatea strictă cu noile reglementări.

Reglementările introduse prin Legea nr. 84 din 2017 și modificările aduse Instrucțiunii de elaborare a documentațiilor cadastrale subliniază importanța unei abordări riguroase în procesul de formare a bunurilor imobile.

Mai mult, decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 1/16 din 28.01.2021, prin care s-a aprobat noul Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) nr. 2898 pentru cartierul locativ AO „Livada”, conține aspecte esențiale pentru reclamant, având implicații directe asupra procesului de reparcelare și asupra schimbării destinației terenurilor

Conform punctului 2 al deciziei, se stipulează necesitatea reparcelării terenurilor în conformitate cu trasarea drumurilor din PUD. Aceasta înseamnă că reclamanta trebuie să se alinieze acestui proces, ceea ce implică **identificarea unui contur de reparcelare care să includă toți proprietarii afectați (f.d. 29).**

La punctul 4, se menționează că pentru schimbarea destinației terenurilor din „destinația agricol” în „destinația pentru construcții”, trebuie să fie îndeplinite condițiile stabilite în PUD. Aceasta subliniază faptul că reclamantul nu poate obține modificarea statutului terenului fără respectarea strictă a acestor cerințe legale și urbanistice.

La punctele 4.4 și 4.5, se specifică necesitatea prezentării actelor cadastrale privind reparcelarea spre aprobare Consiliului comunei Stăuceni, și doar după aprobarea acestora înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

În concluzie, decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 1/16 stabilește un cadru clar, pentru reclamanta în ceea ce privește procedurile necesare pentru reparcelare și schimbarea destinației terenului, inclusiv asigurarea documentației cadastrale actualizate și conforme.

În acest context, instanța reține că, în sprijinul cererii depuse, reclamanta a anexat documente precum Decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 1/16 din 28 ianuarie 2021, Actul de constatare pe teren din 04 martie 2014, contractul de v/c din 25.10.2004 și Declarația din 01.08.2013. Cu toate acestea, actele enumerate nu corespund rigorilor necesare stipulate de normele urbanistice și cadastrale în vigoare.

Respectiv, operarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile a bunului imobil teren, cu nr. cadastral ***** urma a fi precedată de inițierea unei proceduri de formare prin

reparcelarea bunului imobil cu prezentarea tuturor actelor prevăzute de lege actualizate. Anularea anterioară a actelor de constatare și a Planului urbanistic de detaliu impune respectarea noilor reglementări legislative.

Deci, pentru a putea solicita modificările dorite în Registrul bunurilor imobile, urma să fie finalizată procedura de reparcelare a masivului, urmând ca reclamantul ulterior să colaboreze cu un executor autorizat pentru a întocmi documentele cadastrale privind reparcelarea necesare, să le prezinte spre aprobare Consiliului comunei Stăuceni și cu documentația cadastrală completă și actualizată, la caz să se adreseze organului cadastral în vederea operării modificărilor dorite.

Instanța va sublinia că respectarea tuturor acestor proceduri este fundamentală nu doar pentru legalitatea modificărilor solicitate, ci și pentru asigurarea unei utilizări raționale și eficiente a bunurilor imobile în conformitate cu reglementările urbanistice și cadastrale.

În acest context, instanța de judecată constată că cererea depusă de reclamant pentru operarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile corect a fost respinsă de autoritatea publică pârâtă din motiv că nu respectă cerințele legale, având în vedere actele anexate. Or, reclamanta urma să prezinte o documentație cadastrală actualizată, care să fie conformă atât cu normele legale privind formarea bunurilor imobile, stipulate în Legea nr. 354/2004, cât și cu Instrucțiunea aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 71 din 04.08.2017, precum și cu condițiile specificate în decizia Consiliului comunei Stăuceni nr. 1/16 din 28 ianuarie 2021. Această documentație fiind esențială pentru a asigura legalitatea și corectitudinea modificărilor solicitate.

În accepțiunea art. 25 din Legea nr. 1543 privind cadastrului bunurilor imobile din 25.02.1998 (în vigoare la momentul depunerii cererii la autoritatea publică pârâtă) înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil.

Conform art.29 alin.(1) din Legea nr. 1543 privind cadastrului bunurilor imobile din 25.02.1998, documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normativ.

Potrivit art.33 alin.(1) al Legea nr. 1543 privind cadastrului bunurilor imobile din 25.02.1998, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă:

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

b) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației;

b[1]) lipsesc documentele pentru înregistrare;

c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate;

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

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

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

Analizând normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și materialul probatoriu administrat, instanța de judecată concluzionează asupra legalității deciziei registratorului SCT Chișinău din 26 septembrie 2022, cu privire la refuzul înregistrării modificărilor asupra bunului imobil cu nr. cadastra ***** și a drepturilor asupra acestuia și deciziei registratorului în cadrul Agenției Servicii Publice cu nr.11/G/697/2022/164/2022 din 11.11.2022 emisă la soluționarea cererii prealabile.

Contrar celor invocate de reclamant, instanța de judecată reține că actele administrative contestate au fost emise de către autoritatea publică pârâtă în strictă conformitate cu prevederile legale, fiind respectată procedura administrativă la etapa inițierii sale, dezideratele privind motivarea actelor administrative contestate prin prisma prevederilor art. 118 din Codul administrativ sunt întrunite, iar autoritatea publică pârâtă la adoptarea soluției contestate și-a exercitat dreptul discreționar conform prevederilor art. 225 alin. (1) și (2) Cod administrativ în limitele legale prevăzute și conform scopului acordat prin lege.

În consecință, din raționamentele enunțate, instanța concluzionează și asupra netemeiniciei cererii subsecvente privind obligarea Agenției Servicii Publice în înregistrarea/modificarea în Registrul lunurilor imobile a drepturilor asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în masivul cu număr cadastral ***** din comuna Stăuceni, mun. Chișinău, conform cererii din 14.09.2022. Legalitatea actelor administrative contestate face ca această cerință să fie, în esență, nejustificată.

În ce privește pretenția reclamantului privind constatarea nulității scrisorii nr. 11-053826/2021 din 17 februarie 2021 a Departamentului Cadastru în cadrul Agenției Servicii Publice de anulare a avizelor de recepție, instanța de judecată reține următoarele.

Potrivit art.141 Cod administrativ, (1) Un act administrativ individual este nul dacă conține un viciu deosebit de grav și acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanțelor care se iau în considerare.

(2) Un act administrativ individual este, de asemenea, nul:

a) dacă executarea lui cere săvârșirea unei fapte ilegale, care constituie o componență de contravenție sau de faptă penală;

b) dacă din motive reale nimeni nu-l poate executa;

c) dacă contravine bunelor moravuri;

d) dacă la emiterea lui a contribuit o persoană care nu are dreptul să participe în procedură administrativă conform art. 49 alin. (1);

e) dacă a fost emis în scris, dar nu poate fi identificată autoritatea publică emitentă;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

(3) În cazul nulității parțiale a unui act administrativ individual, acesta este nul în totalitate dacă autoritatea publică nu ar fi emis actul administrativ respectiv fără partea lovită de nulitate.

(4) Autoritatea publică poate constata nulitatea oricând din oficiu. La cerere nulitatea se constată în măsura în care solicitantul are un interes îndreptățit pentru a o solicita.

Totodată, în susținerea cerinței de nulitate a actului administrativ individual, pot fi invocate și prevederi legale din Codul civil.

Analizând cererea de chemare în judecată instanța de judecată constată că, reclamanta nu a prezentat nici un argument sau motiv clar care să susțină cerința de nulitate. Reieșind din prevederile articolului 141 din Codul administrativ, un act administrativ individual poate fi declarat nul doar dacă există un viciu *deosebit de grav* sau dacă se îndeplinesc anumite condiții specificate în textul legal.

Prin urmare, reclamanta urma să prezinte instanței o argumentare clară, bazată pe circumstanțele de fapt și de drept care să justifice cerința sa.

De asemenea, lipsa unei argumentări clare ridică semne de întrebare cu privire la interesul legitim al reclamantului în această contestare, un aspect esențial conform prevederilor legale.

Astfel, absența motivării nu doar că diminuează credibilitatea cererii, dar și contravine principiului bunei-credințe în exercitarea dreptului de a contesta un act administrativ. Prin urmare, instanța va respinge credința de nulitate formulată de reclamant, având în vedere că aceasta nu a fost susținută de o argumentare corespunzătoare.

Drept consecință a celor menționate, instanța de judecată va respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Gojinețchi Varvara împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, terți Primarul com. Stăuceni, Consiliul com. Stăuceni, AO „Livada” cu privire la anularea deciziei registratorului SCT Chișinău din 26.09.2022 cu privire la refuzul înregistrării modificărilor asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** și precum și a drepturilor asupra lor, anularea deciziei registratorului în cadrul Agenției Servicii Publice din 11.11.2022 emisă la soluționarea cererii prealabile, constatarea nulității scrisorii nr. 11-053826/2021 din 17.02.2021 a departamentului Cadastru în cadrul Agenției Servicii Publice privind anularea avizelor de recepție și obligarea în înregistrarea/modificarea în registrul lunurilor imobile a drepturilor asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în masivul cu număr cadastral ***** din comuna Stăuceni, mun. Chișinău, conform cererii din 14 septembrie 2022.

În temeiul prevederilor art. 224 alin. (1) lit. f), 232 din Cod administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Acțiunea reclamantului Gojinețchi Varvara împotriva Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, terți A.O. „Livada” și Primăria mun. Stăuceni cu privire la anularea deciziei registratorului SCT Chișinău din 26.09.2022 cu privire la refuzul înregistrării modificărilor asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** și precum și a drepturilor asupra lor, anularea deciziei registratorului în cadrul Agenției Servicii Publice din 11.11.2022 emisă la soluționarea cererii prealabile, constatarea nulității scrisorii nr. 11-053826/2021 din 17.02.2021 a departamentului Cadastru în cadrul Agenției Servicii Publice privind anularea avizelor de recepție și obligarea în înregistrarea/modificarea în registrul lunurilor imobile a drepturilor asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în masivul cu număr cadastral ***** din comuna

Stăuceni, mun. Chișinău, conform cererii din 14 septembrie 2022, se respinge integral ca fiind nefondată.

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

Preşedintele şedinţei Negurița Veaceslav
Judecător