Dosarul nr. 3-3418/2024
2-24075301-12-3-09072024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

20.02.2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîşcani)
Instanța compusă din :
Preşedintele şedinţei, judecător specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Igor Barbacaru
Grefier Versavia Șumilin

examinând în ședință publică, acțiunea de contencios administrativ înaintată de către SRL „Inamstro" și SRL Procad" împotriva Agenției Geodezie Cartografie și Cadastru, IP „Cadastrul bunurilor imobile", persoană terță Inspectoratul Național pentru supraveghere tehnică, cu privire la anularea actelor administrative, obligarea emiterii actului administrativ favorabil, încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

La 09.07.2024, SRL „Inamstro" și SRL „Procad" au depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Geodezie Cartografie și Cadastru, IP „Cadastrul bunurilor imobile", persoană terță Inspectoratul Național pentru supraveghere tehnică, solicitând :

- Anularea Avizului de recepție a lucrărilor cadastrale din 10 iunie 2024, emis de către Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile", la cererea SRL „Procad" nr. 0100/24/64756 din 22 mai 2024;
- Anularea Avizului de recepție a lucrărilor cadastrale din 10 iunie 2024, emis de către Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile", la cererea SRL „Procad" nr. 0100/24/64763 din 22 mai 2024;
- Anularea Avizului de recepție a lucrărilor cadastrale din 10 iunie 2024, emis de către Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile", la cererea SRL „Procad" nr. 0100/24/64772 din 22 mai 2024;
- Anularea Avizului de recepție a lucrărilor cadastrale din 10 iunie 2024, emis de către Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile", la cererea SRL „Procad" nr. 0100/24/64943 din 22 mai 2024;
- Anularea refuzului nr. 36/01-08/790 din 26 iunie 2024, emis de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a RM, pe marginea cererii prealabile nr. 1088 din 17 iunie 2024, depusă de către SRL „Inamstro" SRL și SRL „Procad";
- Obligarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, precum și Instituției Publice „Cadastrul bunurilor imobile" să emită un act administrativ privind admiterea cererilor nr. 0100/24/64756; nr. 0100/24/64763; nr. 0100/24/64772 și nr. 0100/24/64943 din 22.05.2024, depuse de către SRL „Procad", privind recepția lucrărilor cadastrale primare la nivel de clădiri la blocurilor de locuit cu nr. cadastrale *****; *****; *****; *****, situate în mun. Chișinău, str. Ioana Radu, nr. 27/5; 27/6; 27/7; 27/8.
- Încasarea din contul Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru și Instituției Publice „Cadastrul bunurilor imobile" în beneficiul SRL „Procad" a cheltuielilor de judecată

În motivarea cererii de chemare a menționat că, la data de 22.05.2024, SRL „Procad" a depus la Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile", cererile nr. 0100/24/64756 din 22.05.2024; nr.

0100/24/64763 din 22.05.2024; nr. 0100/24/64772 din 22.05.2024 și nr. 0100/24/64943 din 22.05.2024, solicitând recepția lucrărilor cadastrale primare la nivel de clădiri, a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****; *****; *****; *****, amplasate în mun. Chișinău, str. Ioana Radu, nr. 27/5; 27/6; 27/7; 27/8.

Notează că beneficiarul lucrărilor este SRL „Inamstro" și SRL „Procad" a depus cererea în interesele beneficiarului. La data de 10.06.2024, Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile (în continuare Cadastru), a emis Avize de recepție a lucrării cadastrale la cererile nr. 0100/24/64756 din 22.05.2024; nr. 0100/24/64763 din 22.05.2024; nr. 0100/24/64772 din 22.05.2024 și nr. 0100/24/64943 din 22.05.2024 prin care a respins cererile depuse de SRL „Procad".

Nefiind de acord cu Avizele de recepție a lucrării cadastrale la cererile nr. 0100/24/64756 din 22.05.2024; nr. 0100/24/64763 din 22.05.2024; nr. 0100/24/64772 din 22.05.2024 și nr. 0100/24/64943 din 22.05.2024, SRL „Inamstro" și SRL „Procad" au contestat aceste avize cu cerere prealabilă, care a fost depusă la Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru la data de 17.06.2024, în ordinea indicată în avizele emise. La data de 26.06.2024, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a emis refuzul nr. 36/01-08/790, prin care a respins cererea prealabilă depusă de SRL „Inamstro" și SRL „Procad".

SRL „Inamstro" și SRL „Procad", nu sunt de acord cu actele contestate, le consideră neîntemeiate și abuzive din următoarele motive de drept și de fapt.

Conform Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23.05.1996 : „Recepția lucrării constă în : verificarea corespunderii conținutului raportului lucrării; verificarea existenței semnăturilor necesare pe documentația și actele prezentate; verificarea respectării cerințelor de calitate la întocmirea raportului lucrării în format electronic; verificarea corespunderii datelor din actele prevăzute la pct. 108 cu obiectele informaționale prezentate (numărul cadastral, suprafața, regimul de înălțime (numărul de etaje), modul de folosință); verificarea corespunderii obiectelor informaționale prezentate în format digital (*dxf/*.tab), cu datele din raportul lucrării (pe suport de hârtie/*.pdf); verificarea obiectelor informaționale prezentate, cu cerințele prezentei instrucțiuni".

Conform Avizelor de recepție emise de Cadastru, este indicat că cererile SRL „Procad" au fost respinse din motivul că în Comisia de recepție nu a fost inclus un reprezentant al INST și se face trimitere la un oarecare demers al INST nr. 19/2707/24 din 30.05.2024 care ar confirma că la recepție nu a participat și nu a semnat reprezentantul INST, nerecunoscând autenticitatea Actelor de recepție finală nr. 88, nr. 89, nr. 90, nr. 91 din 03.04.2023. Cu toată responsabilitatea că actele de recepție finală prezentate de către SRL „Inamstro" către Cadastru, sunt valabile, nu au fost anulate de nimeni, iar reprezentantul INST a participat la recepția finală.

Mai mult, este inexplicabilă aprecierea făcută de către INST, pe care se bazează Cadastru, or SRL „Inamstro" prin cererea din 21 februarie 2023, a solicitat INST-ului să delege un inspector pentru a participa la recepția finală a bunurilor imobile din mun. Chișinău, str. Ioana Radu, nr. 27/5; 27/6; 27/7; 27/8. Acest inspector a fost delegat, iar bunurile imobile au fost recepționate cu participarea lui. Actele de recepție sunt semnate și ștampilate de către toți participanții la recepția finală, inclusiv reprezentantul INST. Comisia de recepție finală este independentă și autonomă, în activitatea sa și se ghidează de Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996.

Prin Actele de recepție finală, Comisia de recepție a propus spre recepție blocurile locative. Cadastru nu are temei legal să nu accepte Actele de recepție finală, arogându-și atribuții care de fapt le-a avut Comisia de recepție finală. Cadastru nu a participat la recepția finală și nu este membru al Comisiei de recepție finală. Cadastru nu poate formula obiecții asupra Actelor de recepție finală, dar trebuie să

accepte propunerea Comisiei făcută la pct. 4 din Actele de recepție finală prezentată și anume de a recepționa construcțiile.

Potrivit pct. 41 al Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, în cazul în care Comisia de recepție finală recomandă admiterea recepției cu obiecții, amânarea sau respingerea ei, ea va trebui să propună măsuri pentru înlăturarea neregulilor semnalate. Comisia de recepție finală recomandă respingerea recepției finale în cazul în care nu au fost respectate una sau mai multe din exigențele esențiale". Comisia nu a recomandat respingerea recepției, astfel că recepția este obligatorie pentru toate autoritățile chemate să o execute, inclusiv pentru Cadastru. Potrivit art. 25 al Legii cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil.

Așadar, recepția lucrărilor cadastrale, este o precondiție a înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Din informația deținută de către Cadastru, se vede lesne că în bunurile imobile cu nr. cadastrale *****; *****; *****; *****, sunt înregistrate bunuri imobile viitoare, vândute în proporție de aproape 100% unor investitori, persoane fizice și juridice. Cadastru deține informația despre fiecare contract în parte, din care se evidențiază că proprietarii bunurilor viitoare sunt titulari a dreptului de proprietate, drept protejat de art. 1 al Protocolului adițional nr. 1 la Convenția Europeană pentru Drepturile Omului.

În altă ordine de idei, SRL „Inamstro" a vândut spațiile la nivel de încăperi ale bunurilor viitoare aflate în incinta bunurilor imobile *****; *****; *****; *****. Potrivit datelor din contabilitate, SRL „Inamstro" trebuie să încaseze, de la cumpărătorii spațiilor, suma cumulată de 2 902 898 euro, la momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile a recepției finale.

Prin urmare, este inexplicabil de ce Cadastru invocă careva circumstanțe neconfirmate și pune aceste circumstanțe la baza refuzului său, pe când actele prezentate de SRL „Procad" corespund rigorilor legale și sunt întocmite fără careva încălcări. Atrage atenția că Cadastru, conform prevederilor Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente indicate supra, efectuează un șir de acțiuni concrete, având în atribuții verificarea documentelor primite de la beneficiar și nu poate să se bazeze în verificarea sa pe presupuneri sau demersuri neîntemeiate și neprobate. Cadastru este o instituție independentă și trebuie să se ghideze în acțiunile și obligațiile sale, pe propriile decizii și constatări, nefiind influențată de oarecare demersuri de la alte instituții, care au alte atribuții.

Astfel, constată că Cadastru s-a limitat la expunerea soluției de refuz, fără indicarea temeiului ce îl justifică. Acest fapt nu poate fi calificat ca soluție corespunzătoare scopului legii, or se atestă depășirea dreptului discreționar prin emiterea unui refuz vădit arbitrar și neîntemeiat. Este de reținut că lucrările cadastrale au fost efectuate conform legii, iar documentația prezentată urma a fi recepționată. La fel de reținut este faptul că Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, stabilește la punctul 9 (sub-punctele 105 - 109) modalitatea de recepție a lucrărilor cadastrale.

Atrage atenția că Instrucțiunea nu indică temeiurile de respingere a documentației ci doar întocmirea inventarului divergențelor. De altă parte, pretinsele divergențe indicate în avizele de recepție sunt niște obiecții generale, iar indicarea lor drept divergențe este contrară Instrucțiunii indicate.

Indică că Codul administrativ limitează dreptul discreționar al autorităților publice în așa mod încât activitatea autorității să nu devină una arbitrară. Astfel alin. (2) al art. 16 din Codul Administrativ prevede expres : „Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare". Potrivit art. 29 al Codului Administrativ, „(1) Orice măsură întreprinsă de autoritățile publice

prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității. (2) O măsură întreprinsă de autoritățile publice este proporțională dacă: este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; este necesară pentru atingerea scopului; este rezonabilă. (3) Măsura întreprinsă de autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporționată în raport cu scopul urmărit".

Prin urmare, în cazul în care Cadastru s-a limitat la constatarea unilaterală a unor presupuse încălcări, acest fapt nu poate fi calificat ca soluție corespunzătoare scopului legii, mai mult decât atât se demonstrează depășirea dreptului discreționar prin întocmirea unui refuz nemotivat și neîntemeiat. Caracterul arbitrar al actelor și acțiunilor Cadastru în cauza dată se demonstrează și prin faptul că s-au încălcat normele art. 118 Cod Administrativ care prevăd operațiunea care justifică emiterea unui act administrativ individual. Astfel, art. 118 Cod Administrativ al RM prevede că orice act administrativ individual trebuie să fie motivat. în motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și Ia argumentele expuse în cadrul audierii. Alin. 2 al aceluiași articol prevede că motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul. Alin. 3 al aceluiași articol prevede că motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia. În pofida acestui fapt, refuzul Cadastru prin care s-a respins cererea depusă de SRL „Procad", nu conține motivarea în fapt și în drept.

Respectiv, cumulul de omisiuni întreprinse de Cadastru periclitează considerabil activitatea SRL „Inamstro" și afectează dreptul de proprietate al acestuia asupra construcțiilor efectuate.

Notează că Cadastru este unicul organ de stat care are atribuția de recepția lucrărilor cadastrale. Modalitatea de recepție a lucrărilor cadastrale este strict reglementată de legislația în vigoare și nu poate fi una arbitrară. Toate motivele și temeiurile prin care o cerere de recepție a lucrărilor este refuzată, urmează să fie indicate în refuzul Cadastru într-un mod explicit și clar, cu trimiterea la normele legale. În pofida acestui fapt, în cauza dată, Cadastru nu s-a condus de prevederile legale și a emis un refuz neîntemeiat.

Astfel, în cazul în care autoritățile publice nu își îndeplinesc obligațiile prevăzute de lege, iar prin actele sale administrative creează impedimente obiective în realizarea drepturilor deținute de persoanele fizice și juridice, se încalcă principiul securității raporturilor juridice civile și administrative, în cauza dată exprimat prin dreptul SRL „Inamstro", care a îndeplinit toate cerințele legii și a construit blocurile locative, de a spera legitim la finisarea construcției ce-i aparține și la înregistrarea acesteia în Registrul bunurilor imobile a construcțiilor efectuate și a drepturilor sale asupra acestor construcții.

Reiterează că din cauza unui astfel de refuz abuziv din partea Cadastru, SRL „Inamstro" suferă prejudicii materiale cât și nepatrimoniale colosale, reputația companiei fiind de asemenea știrbită. Mai mult decât atât, pe lângă prejudiciile aduse companiei, sunt prejudiciați investitorii și persoane fizice/juridice care au procurate apartamente în blocurile construite. Pe lângă cele menționate, atrage atenția la refuzul Agenției prin care s-a respins cererea prealabilă depusă de SRL „Inamstro", or acesta nu dă răspuns nici la un argument prezentat de către SRL „Inamstro". Agenția se limitează doar la mențiunea că Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică (INST) le-a comunicat că nu ar fi recunoscut actele pe care este aplicată ștampila INST și ștampila unuia din inspectorii săi, însă, nici Agenția nici INST nu au declarat sau demonstrat în vreun careva mod că aceste acte ar fi fost anulate. INST nu poate

să remită o simplă scrisoare către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, menționând că nu ar recunoaște propria ștampilă și semnătura angajatului său de pe actele de recepție care au fost ștampilate și semnate. Or aceste acte sunt în vigoare și nu au fost anulate, iar INST nu a pornit o procedură administrativă privind anularea acestora acte. Simpla nerecunoaștere a autenticității unor acte administrative, declarată într-o oarecare scrisoare de către autoritatea publică, nicidecum nu poate fi considerat ca un temei pentru Agenție să nu admită cererile depuse de SRL „Inamstro".

Conform art. 189 Cod Administrativ al RM : (1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. Conform art. 206 Cod Administrativ al RM : (1) O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru : a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare). Conform art. 224 Cod Administrativ al RM : (1) Examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale. În baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Pârâții, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, la 02.12.2024, IP „Cadastrul bunurilor imobile", la 05.12.2024, precum și terțul Inspectoratul Naționale pentru Supraveghere Tehnică, la 02.12.2024, prin intermediul cancelariei Judecătoriei mun. Chișinău (sediul Râșcani) au înaintat referințe la cererea de chemare în judecată, prin care au solicitat respingerea ca neîntemeiată a acțiunii, în conformitate cu art. 224 Cod Administrativ (f.d. 63-68).

În ședința de judecată de examinare şi soluţionare în fond a acţiunii, SRL „Inamstro", reprezentat de avocatul Briceac Ion, a pledat pentru admiterea acțiunii înaintate.

Reprezentantul pârâtului – Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, Negruță Nichita, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul pârâtului – IP „Cadastrul bunurilor imobile", Brîncoveanu Daniela, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul p.terțe - Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Victor Sîrbu, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Coreclamantul SRL „Procad", în ședința de judecată nu s-au prezentat deși a fost citat în mod legal despre data, locul și ora derulării procesului judiciar.

Audiind poziția participanților la proces, examinînd cererea de chemare în judecată, cercetînd probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată conchide că acţiunea este întemeiată și urmează a fi parțial admisă, din următoarele considerente.

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

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

Art. 11 alin. (1) Cod administrativ, stabileşte că, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

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. 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 acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art.21 Cod Administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

Conform art.22 Cod Administrativ, (1) Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sînt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art.93 Cod Administrativ, (1) Fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. (2) Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale.

Conform art.219 Cod Administrativ, (1) Instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Conform art.220 Cod Administrativ, (1) Obţinerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art.87–93.

În ședința de judecată s-a constatat că, la 22.05.2024 SRL „Procad” s-a adresat Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, IP „Cadastrul bunurilor imobile”, cu cererile nr. 0100/24/64756; nr. 0100/24/64763; nr. 0100/24/64772 şi nr. 0100/24/64943 privind recepţia lucrărilor cadastrale primare la nivel de clădiri la blocurilor de locuit cu nr. cadastrale *****; *****; *****; *****, situate în mun. Chişinău, str. Ioana Radu, nr. 27/5; 27/6; 27/7; 27/8.

Prin Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr. 0100/24/64756 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr. 0100/24/64763 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr. 0100/24/64772 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr. 0100/24/64943 din 22.05.2024, au fost respinse lucrările cadastrale primare la nivel de clădiri, fiind restituită documentația cadastrală pentru corectare.

Potrivit avizelor de recepție nominalizate s-a constatat că documentația cadastrală prezentată nu corespunde cerințelor actelor normative în vigoare și lucările cadastrale se declară respinse.

Din conținutul inventarului diveregențelor s-a desprins următoarele :

La compartimentul : Componența raportului lucrării.

- Nu se respectă pct. 43 alin. (5) din Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, la recepția blocurilor locative ce depășesc 5 niveluri, a hotelurilor, investitorii sunt obligați să includă în Comisiile de

recepție un reprezentant al INST. Totodată, INST prin demersul nr. 19/2707/24 din 30.05.2024 confirmă poziția că nu recunoaște actele de recepție finală nr. 88-91 din 03.04.2024.

Nu au fost sesizate deficiențe la compartimentele : Cerințe de calitate la întocmirea raportului în format digital, existența semnăturilor, corespunderea elementelor planului geometric aprobat cu obiectele informaționale în format digital, calitatea obiectelor informaționale în format digital.

SRL „Inamstro" și SRL „Procad" au formulat cerere prealabilă pe marginea Avizelor de recepție cu statut respins solicitând anularea acestora și emiterea Avizelor pozitive de recepție a lucrărilor cadastrale primare asupra clădirilor nou construite cu numerele cadastrale *****; *****; *****; *****, situate în mun. Chișinău, str. Ioana Radu, nr. 27/5; 27/6; 27/7; 27/8.

Prin răspunsul Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 36/01-08/790 din 26 iunie 2024 s-a informat că, în conformitate cu pct. 107 lit. b) din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate (ordinul nr. 07/2015), recepția lucrărilor cadastrale constă în verificarea existenței semnăturilor necesare pe documentația și actele prezentate.

În acest context, în conformitate cu pct. 108 lit. b) la recepția lucrării cadastrale se prezintă copia actului ce confirmă legalitatea creării, modificării sau încetării existenței clădirii/încăperii izolate (procesul-verbal de recepție a lucrărilor de construire, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau procesul-verbal de recepție finală – în cazul clădirilor nou construite sau clădirilor/încăperilor izolate reconstruite/restaurate).

Agenția pentru Supraveghere Tehnică, prin scrisoarea nr. 19/1475/23 din 10.04.2023 adresat dlui Popa Andrei, șef serviciu, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău și SRL „Inamstro", a informat că reprezentantul delegat oficial nu a participat în cadrul Comisiei de recepție finală și nu a semnat actele de recepție finală a obiectivelor cu numerele cadastrale ***** și *****, iar în cazul în care SRL „Inamstro" va depune actele de recepție finală semnate de alt inspector și fără act de inspectare și scrisoarea de informare, Agenția nu recunoaște autenticitatea acestor acte. Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică în calitate de organ constatator în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 391 din *****, a informat IP „Cadastul bunurilor imobile" (scrisoare nr. 19/2707824 din 30.05.2024) că obiectivele menționate nu a fost examinat conform Instrucțiunii interne de participare a reprezentantului INST la recepția blocurilor locative ce depășesc 5 nivele, finanțate din surse financiare private, aprobată prin ordinul nr. 79-A/2021 emis de directorul AST.

Astfel, INST în calitate de succesor legal al AST, informează că actele de recepție finală nr. 88-91 din 03.04.2023 pentru bunurile imobile menționate și actul de inspectare nr. 2623/23 din 10.03.2023 sunt semnate de către Popa Ion, inspector din cadrul Agenției la acel moment, care nu a fost delegat oficial. Pentru bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** și ***** nu au fost depuse cereri pentru delegarea reprezentantului INST pentru participarea la recepția lucrărilor în cadrul Comisiei de recepție finală.

În același context, INST anunță lipsa scrisorii de informare precum că Agenția ar fi semnat actele de recepție menționate și lipsa înregistrărilor despre actele de recepție finală în registrul obiectelor menționate. Reieșind din cele expuse, INST nu recunoaște actele de recepție finală nr. 88-91 din 03.04.2023 anexate ca parte componentă obligatorie a raportului lucrărilor cadastrale, motiv pentru care aceste lucrări cadastrale au fost respinse. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru consideră oportun ca SRL „Inamstro" să clarifice cu INST situația referitoare la recepția finală a construcțiilor indicate supra (acceptarea proceselor-verbale deja întocmite sau perfectarea unor procese noi). În caz contrar, în conformitate cu pct. 45 a Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285/1996, dacă părțile nu ajung la încheierea unui proces-verbal de recepție pe cale amiabilă, ele se pot adresa unei instanțe judecătorești competente.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr. 0100/24/64756 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr. 0100/24/64763 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr. 0100/24/64772 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr. 0100/24/64943 din 22.05.2024 constituie în sine acte administrative individuale defavorabile pentru reclamanții SRL „Inamstro" și SRL „Procad", susceptibile controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ – acțiunea în contestare. Or, conform art. 10 alin. (1) Cod Administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Art. 11 alin. (1) lit. a) Cod Administrativ prevede că, actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

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.

Din conținutul acțiunii, prin prisma cadrului legal citat, rezultă că, reclamanții revendică un drept subiectiv vătămat şi repercusiunile negative generate de actele administrative individuale defavorabile contestate.

Instanța constată că, acţiunea în contencios administrativ este înaintată de reclamanți în instanţa competentă jurisdicţional şi teritorial, în termenul legal, au utilizat corect tipul acțiunii în contestare conform art. 206 Cod Administrativ pentru revendicarea drepturilor sale. Calea prealabilă a fost respectată.

Prin urmare, instanța consideră că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) Cod Administrativ, nu se regăsesc.

În privința temeiniciei acțiunii în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

Cadrul normativ general.

În concordanță cu art. 3 Cod Administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

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

Potrivit art. 11 Cod Administrativ, 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 acord cu art. 16 Cod Administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

Potrivit 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. 18, 19, 20 Cod Administrativ, Interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative. 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.

Conform 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 consonanță cu art. 22 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.

Conform art. 30 Cod Administrativ, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În concordanță cu art. 31 Cod Administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Potrivit art. 32 Cod Administrativ, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. În condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

În conformitate cu art. 38 Cod Administrativ, înaintea fiecărei decizii judecătoreşti pe fond, participanţilor la proces li se oferă posibilitatea de a-şi expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris. Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanţă de judecată independentă, imparţială şi instituită prin lege. În acest scop, instanţa de judecată este obligată să dispună toate măsurile permise de lege şi să asigure desfăşurarea cu celeritate a procesului.

În corespundere cu art. 94 Cod Administrativ, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

Potrivit art. 118 Cod Administrativ, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

În acord cu art. 120 Cod Administrativ, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă:

a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ;

b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ;

c) numele destinatarului actului administrativ;

d) data la care a fost emis actul administrativ;

e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ);

f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ;

g) decizia cu privire la cheltuieli;

h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac;

i) semnătura colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ.

Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. b) şi i), în cazul unui act administrativ individual scris emis în mod automatizat, pot lipsi datele despre nume şi semnătură. Pentru indicarea conţinutului pot fi utilizate semne-cheie dacă, în baza explicaţiilor făcute în acest sens, persoana căreia îi este destinat actul administrativ sau care este afectată de acesta poate recunoaşte clar conţinutul actului administrativ.

Potrivit art. 137 Cod Administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

În conformitate cu art. 225 Cod Administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) şi-a exercitat dreptul discreţionar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar;

d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

În cazul în care au fost emise acte administrative individuale şi normative referitoare la securitatea naţională a Republicii Moldova, la exercitarea regimului stării excepţionale, la măsurile de urgenţă luate de autorităţile publice în vederea combaterii calamităţilor naturale, a incendiilor, a epidemiilor, a epizootiilor şi a altor fenomene similare, instanţa de judecată poate fi sesizată doar pentru exercitarea controlului următoarelor circumstanţe:

a) existenţa situaţiei excepţionale la data la care a fost emis actul;

b) competenţa autorităţii publice de a emite actul;

c) existenţa interesului public care justifică emiterea actului administrativ;

d) imposibilitatea efectivă a autorităţii publice de a emite actul în condiţii obişnuite.

Alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale.

Cadrul normativ special.

În sensul Legii cadastrului bunurilor imobile,

Cadastru - sistem informaţional de stat ce conţine înscrieri despre terenuri, despre obiectele aferente lor şi despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile şi cadastre specializate;

Cadastru al bunurilor imobile - cadastru general, care reprezintă un sistem unic multifuncţional de înregistrare de stat a bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora;

Teren - parte din teritoriu avînd hotare închise a cărei suprafaţă, al cărei amplasament şi ale cărei caracteristici sînt reflectate în cadastrul bunurilor imobile;

Construcţie - clădire sau construcţie cu caracter definitiv care poate fi obiect independent al înregistrării de stat;

Înregistrare de stat a drepturilor asupra bunului imobil (denumită în continuare înregistrare a drepturilor) - înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil și a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, a faptelor și raporturilor juridice prevăzute de legislație, precum și efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile;

Înregistrare de stat primară - efectuarea primei înscrieri în registrul bunurilor imobile privitoare la bunul imobil, la dreptul de proprietate, după caz, la alte drepturi care se supun înregistrării, inclusiv la titularii de drepturi.

Conform art. 3 din Legea cadastrului bunurilor imobile, cadastrul bunurilor imobile, denumit în continuare cadastru, este:

a) cadastrul general al ţării, în care se identifică, se descriu, se estimează şi se reprezintă pe planuri cadastrale toate bunurile imobile din ţară şi se înregistrează drepturile titularilor asupra lor;

b) instrument în exercitarea împuternicirilor statului privind administrarea resurselor funciare, ocrotirea intereselor publice şi private în raporturile juridice ce ţin de bunurile imobile;

c) un sistem de ocrotire a titularilor de drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile;

d) un sistem deschis de informare a participanţilor la piaţa bunurilor imobile şi a autorităţilor publice, inclusiv a Serviciului Fiscal de Stat şi a oficiilor teritoriale ale Consiliului Naţional pentru Asistenţă Juridică Garantată de Stat.

Conform art. 14 din Legea cadastrului bunurilor imobile, lucrările cadastrale sunt de următoarele tipuri:

a) stabilirea hotarelor unităţilor administrativ-teritoriale;

b) identificarea bunului imobil;

c) întocmirea documentaţiei cadastrale în vederea înregistrării primare a bunului imobil;

d) întocmirea documentaţiei cadastrale la modificarea hotarelor terenurilor;

e) întocmirea documentaţiei cadastrale în cazul executării/desfiinţării, al modernizării, al modificării, al transformării, al consolidării și/sau al restaurării construcțiilor;

f) formarea bunului imobil.

Conținutul lucrărilor cadastrale necesare colectării de informații și de date pentru cadastru este determinat de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

La transmiterea sau grevarea drepturilor asupra bunului imobil, lucrările cadastrale se efectuează în baza cererii titularului de drepturi asupra bunului respectiv sau la cererea persoanei interesate, cu acordul scris al titularului de drepturi.

Art. 25 și art. 26 din Legea cadastrului bunurilor imobile prevăd că, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi a dosarului cadastral al bunului imobil.

Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege. Cererea de înregistrare și documentele anexate se depun pe suport de hârtie sau prin mijloace electronice de comunicație. În ultimul caz, cererea de înregistrare și documentele anexate se depun în formă de documente electronice.

În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorităţii publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părţi. În cazul în care

documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă şi legislaţia nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părţile contractului sau de una din părți, dacă contractul respectiv are formă de document electronic pe care s-a aplicat semnătura electronică de către toate părțile semnatare.

În cazul în care cererea de înregistrare a drepturilor este depusă de reprezentantul titularului de drepturi, reprezentantul prezintă procura, contractul sau un alt document ce îi confirmă împuternicirile. Cererea depusă de către persoana fizică se semnează personal sau de reprezentant în baza procurii autentificate notarial sau a mandatului avocatului, cu excepția cazului de reprezentare legală.

Cererea de înregistrare, însoţită de documentele necesare, poate fi depusă de executantul lucrărilor cadastrale (dacă lucrările executate atrag modificarea documentaţiei cadastrale) sau de întreprinderea ce prestează servicii imobiliare în cazul în care sînt întrunite cumulativ următoarele condiţii:

a) capitalul social al întreprinderii este de cel puţin 1 milion de lei;

b) întreprinderea activează în domeniu de cel puţin 5 ani;

c) contractul încheiat între întreprindere şi titularul de drepturi conţine clauza de reprezentare;

d) întreprinderea constituie o garanţie de 100% din valoarea bunului imobil standard în favoarea instituției de implementare, estimată în scopul impozitării, dar nu mai mult de 200 mii lei, în vederea acoperirii eventualului prejudiciu cauzat acesteia.

Întreprinderea care depune documentele în numele titularului de drepturi răspunde de veridicitatea şi legalitatea acestora.

În cazul înregistrării drepturilor asupra unui bun imobil care aparţine Republicii Moldova sau unei unităţi administrativ-teritoriale a ei, în numele lor acţionează autorităţile publice autorizate.

În cazurile stipulate de prezenta lege, documentele necesare efectuării înscrierei în registrul bunurilor imobile le prezintă autorităţile administraţiei publice, instanţele de judecată sau executorii judecătoreşti.

Înregistrarea drepturilor include:

a) primirea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil şi înregistrarea ei în condica de cereri;

c) examinarea cererii primite;

d) luarea deciziei asupra înregistrării dreptului sau emiterea deciziei prin care se refuză în satisfacerea cererii de înregistrare a drepturilor;

e) îndosarierea în dosarul cadastral a documentelor prezentate pentru înregistrarea drepturilor, întocmirea/crearea dosarului cadastral în cazul constituirii unui bun imobil;

f) efectuarea înscrierei în registrul bunurilor imobile;

g) aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele pe suport de hîrtie ale documentelor ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea;

h) îndosarierea documentelor ce confirmă drepturile.

În cazul dosarelor cadastrale ținute în format electronic, dacă cererea de înregistrare și documentele anexate se prezintă pe suport de hârtie, acestea se restituie solicitantului, cu excepția celor prevăzute la art. 20 alin. (7). În dosarul cadastral ținut în format electronic se includ copiile scanate de pe documentele prezentate pe suport de hârtie, autenticitatea copiilor fiind confirmată prin semnătura electronică aplicată de către registrator, sau exemplarele originale ale documentelor electronice transmise de solicitant.

Transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil se face împreună cu sarcinile care îl grevează, cu excepţia cazurilor în care, la momentul transmiterii, aceste sarcini sînt suspendate simultan sau, pînă la acea dată, ele au fost îndeplinite ori şi-au pierdut într-un alt mod puterea juridică.

Art. 27 din Legea cadastrului bunurilor imobile, în registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii și notări.

Se înregistrează drepturile reale, precum și drepturile indicate la art. 4 alin. (5), în continuare – *drepturi supuse înregistrării*.

Se înregistrează provizoriu drepturile supuse înregistrării sub condiția justificării lor ulterioare.

Notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanţă, a faptelor sau a raporturilor juridice care au legătură cu bunurile imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Înregistrarea provizorie și notarea se efectuează numai în cazurile prevăzute de lege.

Înregistrarea provizorie se transformă în înregistrare în baza documentelor ce confirmă justificarea înregistrării provizorii în următoarele situații:

a) în cazul dreptului afectat de o condiție suspensivă sau rezolutorie, precum și în cazul în care ambele părți au consimțit doar asupra unei înregistrări provizorii, justificarea înregistrării provizorii se face în baza declarației titularului dreptului înregistrat, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, dacă legea nu prevede altfel. Dacă înregistrarea provizorie a fost condiționată de ridicarea sechestrului sau interdicției, stipulată expres în actul juridic de dispoziție, justificarea se face în baza actelor justificative care servesc drept temei pentru radierea sechestrului sau interdicției. În cazul dreptului de proprietate înregistrat provizoriu în temeiul contractului de leasing, justificarea înregistrării provizorii se face, la cererea persoanei interesate, în baza actului eliberat de locator care confirmă executarea integrală a obligațiilor, a cărui autentificare notarială nu este obligatorie;

b) în cazul dreptului înregistrat provizoriu în temeiul hotărârii judecătorești definitive sau în privința căreia s-a dispus executarea imediată, justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care persoana a fost obligată la transmiterea, constituirea sau stingerea dreptului supus înregistrării;

c) în cazul dreptului înregistrat provizoriu în temeiul hotărârii judecătorești prin care s-a admis cererea de uzucapiune, justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul hotărârii judecătorești definitive;

d) în cazul bunurilor imobile în construcție (bunuri viitoare), justificarea înregistrării provizorii se face în baza actului de predare-primire a unității, întocmit după darea în exploatare în care vânzătorul își exprimă expres acordul la justificarea dreptului înregistrat provizoriu al cumpărătorului, iar în cazul în care, potrivit contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul și-a rezervat proprietatea până la achitarea de către cumpărător a 95% din prețul contractului, și în baza confirmării despre achitarea sumei;

e) în cazul dreptului înregistrat provizoriu din cauză că greva un alt drept înregistrat provizoriu, justificarea înregistrării provizorii se face în baza actului care justifică înregistrarea provizorie a dreptului pe care îl grevează.

Transformarea înregistrării provizorii în înregistrare se face la cererea titularului dreptului înregistrat provizoriu sau a altei persoane interesate, dacă legea nu prevede altfel. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul înregistrat și toate celelalte drepturi înregistrate provizoriu în raport cu dreptul înregistrat, notările în raport cu dreptul înregistrat, inclusiv măsurile de asigurare aplicate în vederea asigurării încasării de datorii, se vor radia din oficiu. Dacă, în legătură cu înregistrarea provizorie, sunt notate măsuri de asigurare pentru datorii, justificarea se face cu menținerea măsurilor de asigurare. Dacă sunt notate măsuri de asigurare în legătură cu anularea actului care a servit drept temei pentru înregistrarea provizorie, măsuri de asigurare în legătură cu dreptul înregistrat sau cu cel înregistrat provizoriu care interzic efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile sau alte măsuri de asigurare

care împiedică efectuarea înregistrării, înregistrarea se va efectua doar după radierea măsurilor de asigurare în temeiul actelor ce servesc drept temei pentru radiere.

În cazul în care înregistrarea provizorie nu se justifică, radierea acesteia se va face cu consimțământul titularului dreptului înregistrat provizoriu sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile, dacă legea nu prevede altfel. Concomitent cu radierea dreptului înregistrat provizoriu care nu s-a justificat, registratorul va radia din oficiu înregistrările provizorii și notările condiționate de justificarea înregistrării provizorii, inclusiv măsurile de asigurare notate în legătură cu dreptul înregistrat provizoriu.

Toate înscrierile cu privire la bunurile imobile se identifică în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral al bunurilor imobile.

Fiecărei înscrieri în registrul bunurilor imobile i se conferă un număr.

Conform art. 40^4 din Legea cadastrului bunurilor imobile, construcția construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție.

Dreptul de proprietate al participantului la societatea civilă asupra construcției, dobândit ca urmare a activității desfășurate în societatea civilă, se înregistrează dacă anterior sau concomitent se înregistrează un drept de proprietate sau superficie al acestuia asupra terenului.

Construcția construită de către o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă aceasta a fost recepționată înainte sau după data respectivă, și dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcției vor putea fi înregistrate dacă, suplimentar la documentele ce confirmă recepția:

a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție, emise până la 1 martie 2019, prevăzute de legislație la momentul atribuirii terenului și dacă, potrivit acestora, nu urma a fi încheiat un contract; sau

b) anterior sau concomitent, se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției un drept asupra terenului (folosință, locațiune cu drept de a construi) în temeiul actului administrativ emis sau al contractului încheiat înainte de 1 martie 2019.

Construcția construită de unul sau de unii dintre coproprietarii terenului se va înregistra ca proprietate a coproprietarului indicat în actul de recepție ca investitor dacă actul de recepție este întocmit până la 1 martie 2019 sau dacă autorizația pentru construcție este eliberată până la această dată. Pentru înregistrarea construcției construite după data de 1 martie 2019, în baza actelor emise după această dată, ca proprietate a unui sau a unor coproprietari ai terenului, se va prezenta și declarația de renunțare la accesiune a celorlalți coproprietari ai terenului ale căror drepturi sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Construcția nefinalizată se înregistrează cu respectarea condițiilor pentru înregistrarea dreptului asupra terenului prevăzute la alin. (1) - (1^2) și corespunzător a condițiilor prevăzute la alin. (1^3), la prezentarea autorizaţiei pentru construcţie şi a avizului tehnic elaborat de către experţi tehnici atestaţi ce confirmă gradul de executare a construcţiei şi corespunderea lucrărilor de construcţie cu documentaţia de proiect.

Gradul de executare a construcției nefinalizate, supusă înregistrării, constatat de expertul tehnic atestat, nu trebuie să fie mai mic de nivelul planșeului la cota 0.000.

Potrivit art. 41 din Legea cadastrului bunurilor imobile, dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea dreptului de proprietate sau altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile ale persoanei juridice

constituite se efectuează în temeiul actelor de constituire, care prevăd transmiterea bunului imobil sau a dreptului patrimonial în patrimoniul persoanei juridice, al actului de predare-primire şi al deciziei privind înregistrarea persoanei juridice, dacă legea cere înregistrarea persoanei juridice într-un registru.

Bunul imobil sau dreptul patrimonial dobândit prin efectul reorganizării (contopirii, absorbției, divizării, separării, transformării) persoanei juridice se înregistrează în temeiul înscrierii privind succesiunea în drepturi din actele de constituire ale noii persoane juridice, al actului de transmitere sau al bilanţului de repartiţie, care identifică bunurile imobile sau drepturile patrimoniale dobândite, şi al deciziei privind înregistrarea reorganizării, dacă legea cere înregistrarea persoanei juridice într-un registru.

În cazul dizolvării persoanei juridice, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil ale noilor proprietari se efectuează în baza documentelor, perfectate în modul stabilit, cu privire la împărţirea, distribuirea sau transmiterea bunurilor persoanei juridice dizolvate. Dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile transmise membrilor persoanei juridice dizolvate se efectuează, după radierea persoanei juridice din registrul de publicitate corespunzător, în temeiul actului care conține repartizarea activelor și individualizează bunurile imobile sau drepturile patrimoniale care se transmit, aprobat în modul stabilit, și al actului de predare-primire.

Potrivit Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996, recepţia constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată de construcţie şi instalaţiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, şi că aceasta poate fi dată în folosinţă.

Prin actul de recepţie se certifică faptul că executantul şi-a îndeplinit obligaţiile în conformitate cu prevederile contractului şi ale documentaţiei de execuţie, asumîndu-şi, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

Recepţia lucrărilor de construcţie şi a instalaţiilor aferente acestora se efectuează atît la lucrări noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi etc.) şi se realizează în două etape:

1) recepţia la terminarea lucrărilor;

2) recepţia finală la expirarea perioadei de garanţie.

Pentru lucrările de construcţie şi instalaţiile aferente acestora recepţiile se vor organiza de către ordonatorii de credite, care, în sensul prezentului Regulament, au calitatea de investitori.

Recepţia încăperilor încorporate în sau anexate la casele de locuit, izolate sau cu mai multe blocuri, se efectuează separat, conform documentaţiei de execuţie.

Recepţia se efectuează prin acordul părţilor. În cazul cînd părţile nu ajung la un asemenea acord pentru rezolvarea divergenţelor ivite cu ocazia încheierii procesului-verbal de recepţie, ele se pot adresa instanţei judecătoreşti competente.

Conform Capitolului III din Regulamentul pre notat, recepţia finală este convocată de investitor în cel mult 15 zile după expirarea perioadei de garanţie. Perioada de garanţie este cea prevăzută în contract.

La recepţia finală participă:

1) investitorul;

2) comisia de recepţie desemnată de investitor;

3) proiectantul lucrării;

4) executantul.

Comisia de recepţie finală se întruneşte la data, ora şi locul fixate şi examinează următoarele:

1) procesele-verbale de recepţie la terminarea lucrărilor;

2) lichidarea viciilor depistate în cadrul recepţiei după terminarea lucrărilor;

3) concluzia investitorului privind comportarea construcţiilor şi instalaţiilor aferente acestora în exploatare în perioada de garanţie, incluzînd viciile depistate şi remedierea lor.

Comisia de recepţie poate cere, în cazuri foarte bine justificate şi/sau în cazul apariţiei unor vicii, executarea de încercări şi expertize.

La terminarea recepţiei, comisia de recepţie îşi va consemna observaţiile şi concluziile în procesul-verbal de recepţie finală, întocmit conform modelului prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul Regulament, pe care îl va înainta investitorului în termen de 3 zile lucrătoare împreună cu recomandarea de admitere cu sau fără obiecţii a recepţiei, de amînare sau de respingere a ei.

În cazul în care comisia de recepţie finală recomandă admiterea recepţiei cu obiecţii, amînarea sau respingerea ei, ea va trebui să propună măsuri pentru înlăturarea neregulilor semnalate.

Comisia de recepţie finală recomandă respingerea recepţiei finale în cazul în care nu au fost respectate exigenţele esenţiale.

Lucrarea, a cărei recepţie finală a fost respinsă, va fi pusă în stare de conservare prin grija şi pe cheltuiala investitorului, iar utilizarea ei va fi interzisă. În atare situaţii, investitorul este în drept să pretindă recuperarea pagubelor factorilor implicaţi în executarea construcţiei, vinovaţi de viciile constatate cu ocazia recepţiei, cît şi a prejudiciului decurgînd din nefuncţionarea construcţiilor şi/sau a instalaţiilor aferente acestora.

Investitorul hotărăşte admiterea recepţiei pe baza recomandării comisiei de recepţie finală şi notifică executantului hotărîrea sa în termen de 3 zile de la primirea procesului-verbal de recepţie finală.

Data recepţiei finale este data notificării de către investitor a hotărîrii sale.

În corespundere cu pct. 43^1-43^6 din Regulament, recepţia lucrărilor de construcţie şi a instalaţiilor aferente acestora, atît la lucrările noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi), finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică), prin crearea unei comisii de recepţie în baza unui contract civil. Comisia de recepție se constituie din cel puțin 3 persoane. În componența acesteia se includ reprezentantul investitorului și specialiști cu activități în construcție atestați în conformitate cu Regulamentul cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 329/2009.

Președintele comisiei de recepție a lucrărilor de construcție este desemnat de către investitor.

La recepție participă:

1) investitorul;

2) comisia de recepție, desemnată de către investitor;

3) proiectantul lucrării;

4) executantul.

Fiecare participant la recepție va primi câte un exemplar al procesului-verbal de recepție.

Prevederile pct.12-22 se aplică corespunzător și pentru recepția construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată.

Prevederile pct.49 din prezentul Regulament şi alte prevederi privind Cartea tehnică se aplică corespunzător modului de recepție prevăzut de prezentul capitol.

Litigiile sînt soluţionate de instanţa de judecată.

La recepția blocurilor locative ce depășesc 5 niveluri, a hotelurilor, investitorii sînt obligați să includă în comisiile de recepție un reprezentant al Inspecției de Stat în Construcții solicitat în scris cu cel puțin 20 de zile înainte de ziua stabilită pentru recepţie.

Avizele specificate la pct.13 se prezintă comisiei de recepție a obiectivelor finanțate din mijloace financiare proprietate privată doar în cazul în care avizele respective pentru astfel de obiective sunt expres prevăzute în legislație.

În concordanță cu pct. 107-109 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, aprobat prin ordinul ARFC nr. 7 din 17 ianuarie 2015, recepția lucrării constă în:

a) verificarea corespunderii conținutului raportului lucrării;

b) verificarea existenţei semnăturilor necesare pe documentația și actele prezentate;

c) verificarea respectării cerințelor de calitate la întocmirea raportului lucrării în format electronic;

d) verificarea corespunderii datelor din actele prevăzute la pct.108 cu obiectele informaţionale „prezentate (numărul cadastral, suprafaţa, regimul de înălţime (numărul de etaje), modul de folosinţă);

f) verificarea corespunderii obiectelor informaţionale prezentate în format digital (*.dxf/ *.tab), cu datele din raportul lucrării (pe suport de hârtie/ *.pdf).

e) verificarea obiectelor informaţionale prezentate, cu cerinţele prezentei instrucţiuni.

La recepţia lucrării cadastrale se prezintă copia actului ce confirmă legalitatea creării, modificării sau încetării existenţei clădirii/încăperii izolate (după caz):

a) extrasul din registrul de evidență a gospodăriilor - în cazul caselor de locuit individuale și a anexelor gospodărești din sate înregistrate în registrul de evidență a gospodăriilor până în anul 1997;

b) procesul-verbal de recepție a lucrărilor de construire (procesul-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor sau procesul-verbal de recepţie finală) - în cazul clădirilor noi construite sau clădirilor/ încăperilor izolate reconstruite/ restaurate.

c) autorizarea de construire, eliberată de autoritatea competentă și avizul cu privire la gradul de finalizare al lucrărilor de construcție - în cazul identificării construcțiilor nefinalizate;

d) autorizația de desfiinţare sau certificatul privind desființarea a clădirii sau alt document ce confirmă faptul pieirii fortuite sau distrugerii clădirii;

e) confirmarea entității emitente (în cazul pct. 20 sbp.4)).

Recepţia nu include verificarea corectitudinii efectuării măsurătorilor terestre, calcularea suprafeţei bunului imobil.

În cazul în care la recepţia lucrării cadastrale a fost prezentat planul geometric al terenului proprietate privată, cu reprezentarea clădirilor construite autorizat conform legislaţiei, precum şi a clădirilor construite în lipsa actelor permisive, lucrarea cadastrală se recepționează doar în partea clădirilor autorizate, făcîndu-se mențiunea corespunzătoare în avizul de recepție. Planul cadastral (baza de date grafică) va fi actualizat doar cu clădirile care deţin actul ce confirmă legalitatea creării, modificării sau încetării existenţei clădirii/încăperii izolate stipulat în pct.108, respectării condițiilor prevăzute pentru construcțiile (lucrările de construcție/reconstrucție) pentru care nu este necesară autorizația de construire.

Raționamentele instanței de judecată.

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

1997-VIII).

Se va consemna că, în virtutea art. 1 prt. 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Statului i se acordă, în general, o marjă largă de apreciere în temeiul Convenției atunci când este vorba despre măsuri generale de strategie economică sau socială *[Wallishauser împotriva Austriei (nr. 2), pct. 65].* Curtea respectă aprecierea legiuitorului în materie, cu excepția cazului în care este lipsită de un temei rezonabil *(Gasus Dosier-und Fördertechnik GmbH împotriva Țărilor de Jos, pct. 60).*

Actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcţii judiciare.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative rezidă în apărarea drepturilor și intereselor legitime ale persoanelor fizice sau juridice, împotriva abuzurilor autorităților publice, în condițiile Codului administrativ. Instanța de judecată nu poate interveni în discreția decizională a organului fiscal dar poate verifica dacă această discreție nu a depășit limitele legale sau dacă a fost exprimată în mod arbitrar și abuziv.

În general, controlul judiciar asupra puterii executive este denumit sugestiv „contencios administrativ", prin care se înţelege activitatea de soluţionare de către instanţele de contencios administrativ, prevăzute de lege, a conflictelor în care, cel puţin, una dintre părţi este o autoritate a administraţiei publice, un funcţionar al acesteia sau un serviciu public administrativ, conflicte generate din acte administrative ilegale ori din refuzul soluţionării unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Supravegherea judiciară exercitată asupra administraţiei publice dispune de câteva trăsături distincte: este exercitat de către instanţa judecătorească care este independentă sub aspect organizaţional şi funcţional faţă de subiectul controlat; prin intermediul controlului se exercită funcţia instanţei de judecată (justiţiei) în calitatea sa de putere independentă din sistemul frânelor şi contrabalanţelor, care constituie o garanţie a legalităţii şi a contracarării abuzurilor de putere din partea autorităţilor executive; se realizează în cadrul procesului judiciar reglementat de normele juridice procesuale; un cerc de subiecţi speciali ai acestor raporturi juridice, existenţa unui litigiu de drept public în calitate de temei al activităţii de control judiciar; controlul judiciar urmăreşte realizarea a două scopuri: pe de o parte, asigurarea protecţiei drepturilor şi intereselor legale ale persoanelor izice şi juridice, adică a interesului particular, pe de altă parte, neadmiterea excesului de putere din partea executivului, adică a interesului public; activitatea instanţelor de control asupra autorităţilor administraţiei publice este limitată de următoarele condiţii: temei al exercitării acestuia serveşte doar depunerea unei cereri din partea persoanelor interesate, adică controlul judiciar este mijlocit sau pasiv; obiect al activităţii de control îl constituie doar respectarea de către subiect a cerinţelor legalităţii, dar nu şi ale oportunităţii; dispunerea de către instanţe de un set destul de îngust de mijloace şi metode de exercitare a controlului, care, de asemenea, sunt limitate de lege; lipsa posibilităţilor de executare de sine stătătoare coercitivă a deciziilor judiciare.

Contracararea abuzurilor şi a exceselor de putere se realizează prin evaluarea de către judecător a puterii discreţionare a autorităţii publice pârâte, raportând-o la situaţia de caz concretă, pentru a stabili dacă limitele acesteia sunt depăşite, iar autoritatea publică a intrat în zona excesului de putere. Acest fapt

nu trebuie interpretat ca fiind o imixtiune în activitatea autorităţilor, deoarece actul administrativ este anulat doar în cazul în care este ilegal şi nu inoportun.

În segmentul dat, sunt elocvente concluziile Curții Europene a Drepturilor Omului care a menționat că, obiectul și scopul art. 18 din Convenție îl constituie interzicerea abuzului de putere [*Merabishvili împotriva Georgiei* (MC), 2017, pct. 303 și 306; *Ilgar Mammadov împotriva Azerbaidjanului* (procedură privind neîndeplinirea obligațiilor) (MC), 2019, pct. 189]. În conformitate cu *Travaux préparatoires* [Lucrările pregătitoare] ale Convenției, aceasta prezintă o ”aplicare a teoriei aplicării greșite a puterii” [CDH (75) 11, pag. 8]. Acesta protejează împotriva reprimării de către stat a drepturilor și libertăților enunțate în Convenție „prin măsuri minore care, deși sunt aplicate sub pretextul organizării exercitării acestor libertăți pe teritoriul său, sau al protejării literei legii, au efectul opus” (*ibidem*, pag. 3). Susținerile privind existența unor motive necorespunzătoare sau scopuri ascunse aflate la baza restrângerilor aplicate drepturilor enunțate în Convenție sunt formulate uneori și examinate în temeiul normelor materiale ale Convenției. Cu titlu exemplificativ cauzele, *Organizația Macedoneană Unită Ilinden – PIRIN și alții împotriva Bulgariei (nr. 2)*, *Jordan împotriva Regatului Unit*, *Bączkowski și alții împotriva Poloniei, Merabishvili împotriva Georgiei.*

Revenind la subiectul disputat în prezenta cauză, instanța va consemna o serie de aspecte și elemente cruciale pentru justa soluționare a litigiului.

Calitatea construcţiilor constituie rezultanta caracteristicilor de comportare a acestora în exploatare, în scopul satisfacerii, pe întreaga durată de existenţă, a exigenţelor utilizatorilor şi colectivităţilor. Exigenţele privind calitatea instalaţiilor şi echipamentelor tehnologice de producţie se stabilesc şi se realizează pe bază de reglementări specifice fiecărui domeniu de activitate.

Sistemul calităţii în construcţii se aplică în mod diferenţiat, în funcţie de categoriile de importanţă ale construcţiilor conform regulamentelor şi procedurilor de aplicare a fiecărei componente a sistemului. Clasificarea în categorii de importanţă se face în funcţie de complexitate, destinaţie, mod de utilizare, grad de risc sub aspectul siguranţei, grad de protecţie a mediului, precum şi după considerente economice.

Pentru obţinerea unor construcţii de calitate corespunzătoare sînt obligatorii realizarea şi menţinerea pe întreaga durată de existenţă a construcţiilor a următoarelor exigenţe esenţiale: A - rezistenţă şi stabilitate; B - siguranţă în exploatare; C - siguranţă la foc; D - igienă, sănătatea oamenilor, refacerea şi protecţia mediului înconjurător; E - izolaţie termică, hidrofugă şi economie de energie; F - protecţie împotriva zgomotului; G – utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În lumina Legii privind calitatea în construcții, obligaţiile privind realizarea şi menţinerea pe întreaga durată de existenţă a construcţiilor, a exigenţelor esențiale revin factorilor implicaţi în conceperea, proiectarea execuția şi exploatarea construcţiilor, precum şi în postutilizarea lor potrivit responsabilităţilor fiecăruia, indiferent de tipul de proprietate a investitorului. Aceşti factori sînt investitorii, cercetătorii, proiectanţii, verificatorii de proiecte atestaţi, fabricanţii şi furnizorii de produse pentru construcţii, executanţii, proprietarii, utilizatorii, responsabilii tehnici, experţii tehnici, diriginţii de şantier, personalul de specialitate din laboratoarele de încercări în construcţii, specialiştii serviciului de control intern al calităţii al agenţilor economici cu activităţi în construcţii, personalul ingineresc al serviciului de gestionare a fondului existent persoane fizice sau juridice, precum şi autorităţile administraţiei publice locale şi asociaţiile profesionale de profil.

Exigenţă (cerinţă) - expresie a necesităţilor (trebuinţelor), sub forma unui ansamblu de specificaţii anumite, cuantificate sau descriptive, pentru a defini caracteristicile (de calitate) ale unei entităţi, destinate să permită realizarea şi evaluarea acesteia; *Asigurarea calităţii* - ansamblul acţiunilor planificate şi sistematice, necesare pentru a da încrederea corespunzătoare că un produs sau serviciu va satisface

condiţiile de calitate specificate; *Cartea tehnică a construcţiei* - ansamblul documentelor tehnice referitoare la proiectarea, execuţia, recepţia, exploatarea şi urmărirea comportării în exploatare a construcţiei,cuprinzînd toate datele necesare pentru identificarea şi determinarea stării tehnice (fizice) a construcţiei respective şi a evoluţiei acesteia în timp; *Categorie de importanţă a unei construcţii* - grupare de factori şi criterii care permit considerarea acelei construcţii,de către participanţi la procesul de realizare şi la întregul ciclu de existenţă a acestei construcţii, în funcţie de caracteristicile şi relaţiile sale cu mediul uman, socioeconomic şi natural; *Proprietar* - denumirea investitorului după încheierea procesului- verbal de recepţie de la terminarea lucrărilor.

Lucrările cadastrale sunt activitățile tehnice și juridice necesare pentru identificarea, măsurarea, descrierea și înregistrarea imobilelor într-un sistem oficial de evidență cadastrală și de carte funciară. Aceste lucrări sunt esențiale pentru stabilirea dreptului de proprietate și pentru asigurarea unei evidențe clare și corecte a terenurilor și construcțiilor. Lucrările respective sunt efectuate de specialiști autorizați în cadastru și topografie și sunt esențiale pentru siguranța tranzacțiilor imobiliare și pentru evitarea litigiilor legate de proprietate.

Tipuri de lucrări cadastrale:

1. Lucrări de cadastru sistematic – se realizează la nivel de unitate administrativ-teritorială (UAT) pentru înscrierea gratuită a imobilelor în cartea funciară, finanțate de obicei de stat.

2. Lucrări de cadastru sporadic – se efectuează la cererea proprietarului pentru un anumit imobil, necesare în diverse situații, cum ar fi vânzarea, ipotecarea sau actualizarea documentației.

3. Întocmirea documentațiilor cadastrale – include relevee, planuri topografice, identificarea limitelor și intabularea imobilelor.

4. Lucrări de actualizare a cadastrului – modificarea datelor existente în sistemul cadastral în cazul unor schimbări (ex: alipiri, dezmembrări, extinderi construcții).

Recepția lucrărilor cadastrale primare la nivel de clădiri este procesul prin care documentațiile cadastrale întocmite pentru prima înscriere a unei clădiri în sistemul integrat de cadastru și carte funciară sunt verificate și aprobate de către organul cadastral.

În linii generale, etapele recepției lucrărilor cadastrale primare pentru clădiri se rezumă la următoarele:

- Întocmirea documentației cadastrale.
- Depunerea documentației la organul cadastral.
- Verificarea documentației de către organul cadastral.
- Emiterea deciziei de recepție.
- Înregistrarea clădirii în cadastru și eliberarea extrasului.

De regulă, aceste etape derulează consecutiv fără deficiențe însă se pot ivi situații când la una din etape organul cadastral să identifice discordanțe care în ipoteza în care nu sunt soluționate amiabil în fața organului cadastral să fie înaintate instanțelor de judecată competente.

În concret, conform legislației naționale, recepția lucrării constă în verificarea corespunderii conținutului raportului lucrării; verificarea existenței semnăturilor necesare pe documentația și actele prezentate; verificarea respectării cerințelor de calitate la întocmirea raportului lucrării în format electronic; verificarea corespunderii datelor din acte cu obiectele informaționale prezentate (numărul cadastral, suprafața, regimul de înălțime (numărul de etaje), modul de folosință); verificarea corespunderii obiectelor informaționale prezentate în format digital (*dxf/*.tab), cu datele din raportul lucrării (pe suport de hârtie/*.pdf); verificarea obiectelor informaționale prezentate, cu cerințele legale.

Recepția finală a unei construcții este un pas esențial în procesul de legalizare a acesteia și asigură că imobilul poate fi utilizat în conformitate cu normele legale.

1. Legalizarea și înscrierea în cadastru. Recepția finală este necesară pentru înscrierea construcției în registrul cadastral și în cartea funciară. Fără acest pas, clădirea nu este recunoscută oficial și nu poate face obiectul tranzacțiilor juridice (vânzare, ipotecare etc.).

2. Asigurarea conformității cu proiectul și normele tehnice. Se verifică dacă imobilul a fost construit conform autorizației de construire și a proiectului tehnic aprobat. Se controlează respectarea normelor de siguranță, stabilitate, rezistență și protecție la incendii.

3. Dreptul de utilizare legală a clădirii. După recepția finală, clădirea poate fi locuită sau utilizată conform destinației prevăzute (locuință, spațiu comercial, industrial etc.). Se eliberează certificatul de finalizare a lucrărilor, care confirmă că imobilul este pregătit pentru utilizare.

4. Evitarea riscurilor legale și financiare. O construcție fără recepție finală poate fi considerată neautorizată, ceea ce poate duce la amenzi sau chiar demolare. Băncile solicită recepția finală pentru a accepta imobilul ca garanție la creditele ipotecare. În caz de litigii, o clădire nerecepționată poate crea probleme juridice pentru proprietar.

5. Accesul la utilități și servicii publice. În multe cazuri, furnizorii de energie electrică, apă, gaz și salubritate solicită procesul-verbal de recepție pentru a încheia contractele de furnizare.

Cu titlu de concluzie, recepția finală nu este doar o formalitate de decor, ci un proces esențial pentru siguranța, legalitatea și utilizarea unei construcții.

Instanța de judecată va remarca faptul că, de regulă, în privința chestiunilor cu privire la recepția construcțiilor se pronunță Comisia de recepţie desemnată de către investitor într-o componenţă de cel puţin 5 persoane. În componenţa Comisiei de recepție vor fi incluşi reprezentantul investitorului, reprezentantul administraţiei publice locale pe teritoriul căreia este situată construcţia, specialişti cu activităţi în construcţie atestaţi în conformitate cu Regulamentul cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiştilor cu activităţi în construcţii, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 329 din 23 aprilie 2009.

Comisia de recepţie poate funcţiona în componenţă deplină sau fiecare membru al comisiei va lucra separat în cadrul termenului stabilit de preşedintele acesteia care este numit de investitor. La întrunirea de totalizare, hotărîrea comisiei se va adopta cu semnarea procesului-verbal de recepţie de către toţi membrii comisiei. În vederea desfăşurării în bune condiţii a recepţiei, comisiei i se va pune la dispoziţie documentaţia de execuţie, concluziile organelor de control, precum şi alte documente şi explicaţii care îi vor fi necesare.

Comisia de recepţie verifică respectarea prevederilor din autorizaţia de construire, precum şi avizele şi condiţiile de execuţie, impuse de autorităţile competente.

Examinarea se va face prin :

- cercetarea vizuală a construcţiei;
- analiza documentelor conţinute în Cartea tehnică a construcţiei;
- executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile contractului de antrepriză, ale documentaţiei de execuţie şi ale reglementărilor specifice, cu respectarea exigenţelor esenţiale în construcţii, conform legii;
- avizul, întocmit de proiectant, cu privire la modul în care a fost executată lucrarea (investitorul va urmări ca această activitate să fie cuprinsă în contractul de proiectare);
- termenele şi calitatea definitivării tuturor lucrărilor prevăzute în contractul încheiat între investitor şi executant, precum şi în documentaţia anexată la contract.

În cazurile în care există dubii asupra înscrisurilor din documentele Cărţii tehnice a construcţiei, Comisia poate cere să i se prezinte alte documente necesare, efectuarea de expertize, încercări suplimentare, probe şi alte teste.

La terminarea examinării, Comisia îşi va consemna obiecţiile şi concluziile în procesul-verbal de recepţie, care se va întocmi după modelul prezentat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament şi îl va înainta investitorului în termen de 3 zile lucrătoare împreună cu recomandarea de admitere cu sau fără obiecţii a recepţiei, amînarea sau respingerea ei.

Comisia de recepţie recomandă admiterea recepţiei în cazul în care nu există obiecţii sau în situaţiile cînd cele care s-au consemnat nu sînt de natură să afecteze utilizarea lucrării conform destinaţiei sale.

Comisia de recepţie respinge recepția în cazul cînd :

1) se constată lipsa sau neterminarea unor lucrări de construcţie-montaj prevăzute de proiect;

2) lipseşte Cartea tehnică a construcţiei sau este incompletă;

3) lipsesc avizele organelor respective de control;

4) construcţia prezintă vicii a căror remediere este de durată şi care, dacă nu ar fi făcută, ar diminua considerabil utilitatea lucrării;

5) există în mod justificat dubii cu privire la calitatea lucrărilor şi este nevoie de încercări suplimentare şi expertize pentru a le clarifica;

6) obiectul a fost construit cu abateri de la documentaţia de execuţie;

7) obiectul a fost construit nelegitim (fără certificatul de urbanism, fără proiect, fără autorizaţie de construire).

Totodată, autorul Regulamentului cu privire la recepția construcțiilor și instalațiilor aferente a instituit la pct. 43^1-43^6 o serie de exigențe specifice pentru recepția construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată.

În acest context, s-a prevăzut că recepţia lucrărilor de construcţie şi a instalaţiilor aferente acestora, atît la lucrările noi, cît şi la intervenţiile în timp asupra construcţiilor existente (reparaţii capitale, consolidări, reconstrucţii, modificări, modernizări, extinderi), finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică), prin crearea unei comisii de recepţie în baza unui contract civil. Comisia de recepție se constituie din cel puțin 3 persoane. În componența acesteia se includ reprezentantul investitorului și specialiști cu activități în construcție atestați în conformitate cu Regulamentul cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 329/2009.

La recepția blocurilor locative ce depășesc 5 niveluri, a hotelurilor, investitorii sunt obligați să includă în comisiile de recepție un reprezentant al Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică solicitat în scris cu cel puțin 20 de zile înainte de ziua stabilită pentru recepţie.

Instanța atestă că, în temeiul Actelor de recepție finală, Comisia de recepție a propus spre recepție blocurile locative, pe cale de consecință, IP „Cadastrul bunurilor imobile” nu avea temei legal să nu accepte Actele de recepție finală, arogându-și atribuții care de fapt le-a avut Comisia de recepție finală. IP „Cadastrul bunurilor imobile” nu a participat la recepția finală, nu este membru al Comisiei de recepție finală și nu poate formula obiecții asupra Actelor de recepție finală, dar trebuie să accepte propunerea Comisiei făcută la pct. 4 din Actele de recepție finală prezentată și anume de a recepționa construcțiile.

Regimul de putere publică reprezintă ansamblul competenţelor prevăzute de lege în vederea realizării sarcinilor autorităţilor publice, care le conferă posibilitatea de a se impune cu forţă juridică obligatorie în raporturile lor cu persoane fizice sau juridice. *Competența* reprezintă totalitatea atribuțiilor

acordate autorităților publice sau persoanelor din cadrul acestora prin lege sau alte acte normative. Competența se stabilește la momentul inițierii procedurii administrative

Competența autorităților publice se referă la ansamblul atribuțiilor și puterilor conferite de lege unei instituții sau unui organ al statului pentru a acționa într-un anumit domeniu. Aceasta poate fi: Materială (de fond) – stabilește domeniul în care o autoritate publică poate lua decizii și exercita atribuții (ex. poliția are competență în menținerea ordinii publice, primăria în gestionarea serviciilor locale). Teritorială – delimitează spațiul geografic în care autoritatea își exercită puterea (ex. o primărie are competență doar în localitatea sa). Temporală – se referă la perioada de timp în care autoritatea are dreptul să își exercite atribuțiile. Funcțională – stabilește tipul de activități pe care le poate realiza o instituție în raport cu alte instituții (ex. un minister nu poate interveni în atribuțiile altui minister).

Astfel, competența autorităților publice determină cine, unde, când și în ce condiții poate adopta decizii și acționa în numele statului.

Din optica Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, în cazul în care Comisia de recepție finală recomandă admiterea recepției cu obiecții, amânarea sau respingerea ei, ea va trebui să propună măsuri pentru înlăturarea neregulilor semnalate. Comisia de recepție finală recomandă respingerea recepției finale în cazul în care nu au fost respectate una sau mai multe din exigențele esențiale.

Comisia nu a recomandat respingerea recepției, astfel că recepția este obligatorie pentru toate autoritățile chemate să o execute, inclusiv pentru IP „Cadastrul bunurilor imobile”. Pozițiile exprimate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, IP „Cadastrul bunurilor imobile” și Inspectoratul Națională pentru Supraveghere Tehnică, de nerecunoaștere a participării și semnării actelor de recepție finală a blocurilor locative din mun. Chișinău, str. Ioana Radu 27/5-27/8, sunt declarative și sterile în substanță, atât timp cât Popa Ion (conform cererii și actului de inspectare nr. 2623/23 din 10 martie 2023) în calitate de reprezentant al Agenției pentru Supraveghere Tehnică (actualmente Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică), în calitate de membru a Comisiei de recepție a participat și semnat actele de recepție finală.

SRL „Inamstro” a respectat exigența normativă în sensul vizat, or, a inclus în Comisiile de recepție un reprezentant al Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică (anterior Agenția pentru Supravegehere Tehnică). Norma juridică nu prevede că urmează a fi emis un act de delegare a reprezentantului INST sau respectarea altor formalități, important este ca acest reprezentant să fie „inclus” în Comisia de recepție, ceea ce s-a și făcut.

Încercările de a pune în sarcina părții reclamante a unor obligații împovărătoare, suplimentare, sunt nejustificate, mai mult, conturează un abuz din partea autorității publice competente în domeniu. Partea reclamantă nu interferează cu chestiunile interne ale autorităților publice și nu depinde de recunoașterea autenticității actelor de recepție finală în care a participat un reprezentant al statului, autenticitatea reprezintă un element esențial care poate fi contestat printr-o expertiză în domeniu și nicidecum printr-o doleanță subiectivă a autorității.

Chiar și în ipoteza în care cele declarate de partea pârâtă ar fi valabile atunci a se avea în vedere faptul că, art. 362 alin. (3) din Codul civil prescrie că, dacă actul juridic este încheiat în numele unei alte persoane, părţii cu care a contractat reprezentantul nu i se poate opune o lipsă a împuternicirilor dacă reprezentatul a creat astfel de împrejurări în virtutea cărora această parte presupunea cu bună-credinţă existenţa unor asemenea împuterniciri. Dacă la încheierea unui act juridic reprezentantul nu prezintă împuternicirile sale, actul produce efecte nemijlocit pentru persoana reprezentată doar în cazul în care cealaltă parte trebuia, pornind de la împrejurările în care s-a încheiat actul, să presupună existenţa

reprezentării. Aceeaşi regulă se aplică şi atunci cînd pentru cealaltă parte persoana contractantului nu are importanţă.

Din conținutul notei informative la Hotărârea Guvernului cu privire la introducerea capitolului III „Modul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată” se desprinde că, propunerile respective vor exclude o multitudine de proceduri de avizare şi coordonare, care pentru moment sunt obligatorii pentru a semna actul de recepţie finală din partea membrilor comisiei, componenţa căreia este prevăzută de Regulament şi ridică mari semne de întrebare în cazul construcţiilor finanţate din surse private. Au fost operate modificări și în privința Hotărârii Guvernului nr. 360 din 25 iunie 1996 cu privire la controlul de stat în construcții, astfel, modificările propuse exclud imposibilitatea recepţiei fazelor determinante fără semnătura reprezentantului Inspecţiei de Stat în Construcţii (INST/AST), fapt ce face imposibile lucrările de construcţii de mai departe. De asemenea, sunt excluse unele prevederi referitor la recepţia construcţiilor, deoarece recepţia construcţiilor este reglementată detaliat de Regulamentul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente. Menţionăm că aceste propuneri nu pot influenţa negativ asupra calităţii construcţiilor. Inspecţia de Stat în Construcţii, prin reprezentantul său, poate să asiste la fazele determinante la unele construcţii în baza unei metodologii proprii de apreciere a riscurilor. În astfel de situaţii, în cazul depistării unor încălcări, reprezentantul Inspecţiei sistează lucrările, conform legii. Inspecţia poate efectua controale şi la unele etape mai timpurii ale construcţiei, inclusiv înainte de recepţia construcţiei sau după înregistrarea acesteia, şi în cazul depistării unor încălcări la fazele anterioare, de asemenea sau sistează lucrările, sau nu admite recepţia, sau sistează exploatarea construcţiei, după caz. Astfel, responsabilitatea pentru calitatea construcţiei finanţate din surse private este pe deplin asumată de proiectant, dirigintele de şantier şi responsabilul tehnic, fără implicarea obligatorie a Inspecţiei de Stat în Construcţii.

Prin introducerea în Comisia de recepție a unui reprezentant din partea INST/AST nu s-a urmărit birocratizarea și îngregunarea procesului de recepție finală a construcțiilor, ci instituirea unui mecanism de supraveghere a calității în construcții prin antrenarea unui exponent al autorității statale, la această etapă.

Este justă poziția părții reclamante care a subliniat că Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate nu indică temeiurile de respingere a documentației ci doar întocmirea inventarului divergențelor. Pretinsele divergențe indicate în avizele de recepție sunt niște obiecții generale, iar indicarea lor drept divergențe este contrară Instrucțiunii indicate.

Contrar celor evidențiate de autoritățile publice pârâte, în privința reprezentantului INST/AST, Popa Ion nu a fost demarată vre-o procedură disciplinară pe faptul participării în Comisia de recepție, precum și semnarea actelor de recepție a imobilelor. Or, în cazul în care se pretinde că au fost admise ilegalități în sensul dat atunci angajatul trebuie să poarte responsabilitatea cuvenită. Odată cu semnarea actelor de recepție, fapta a fost consumată și nu se mai poate reveni la opțiunea manifestată de reprezentantul INST, revocarea sau retragerea ca pârghii de desființare a actelor nu au fost aplicate la caz. Dacă ar fi fost constatate abateri grave angajatul INST/AST nu le-ar fi tolerat și semnătura acestuia nu ar fi fost regăsită pe actele de recepție.

Mai mult, în temeiul ordonanței Procuraturii mun. Chișinău, oficiul Buiucani din 01 octombrie 2024, s-a refuzat în pornirea urmării penale pe marginea acțiunilor ilegale ale factorilor de decizie din cadrul Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică și s-a clasat procesul penal, din motiv că fapta nu întrunește elementele infracțiunii. (f.d. 48) În cadrul audierii lui Popa Ion în calitate de martor, dânsul a declarat că în temeiul fișei postului, obligațiile sale erau următoarele : controlul calității executării lucrărilor de construcție la toate etapele-proiectare, executare, darea în exploatare și verificarea

construcțiilor existente. Funcția deținută îi permitea să participe în calitate de reprezentant al INST/AST, la recepția finală a blocurilor locative care sunt finanțate din surse proprii. În aprilie 2023, la solicitarea SRL „Inamstro" a inspectat obiectivele situate în mun. Chișinău, str. Ioana Radu 27/5-27/8, pentru recepția finală, făcând parte din Comisia de recepție, în calitate de reprezentant al INST/AST. Cererea SRL „Inamstro" privind delegarea unui reprezentant al AST pentru participarea la recepția finală a obiectivelor menționate a fost depusă în secretariatul AST și repartizată ulterior inspectorilor spre examinare, din acești inspectori, făcând parte și el. Delegarea a avut loc prin intermediul registrului electronic. Confirmă că personal a participat în calitate de reprezentant al INST/AST la recepția finală a blocurilor nominalizate supra.

În consonanță cu art. 24 alin. (1) din Codul administrativ, participanţii la procedura administrativă şi procedura de contencios administrativ trebuie să își exercite drepturile şi să îşi îndeplinească obligaţiile cu bună-credinţă.

Abuzul autorității publice se referă la situațiile în care un funcționar public sau o instituție a statului își depășește atribuțiile legale sau își exercită puterea într-un mod ilegal, disproporționat sau abuziv, provocând prejudicii cetățenilor sau interesului public.

Forme ale abuzului autorității publice: Abuz de putere – utilizarea excesivă sau nejustificată a autorității pentru a impune anumite decizii (ex. impunerea unor restricții nelegale). Exces de competență – luarea unor măsuri în afara sferei de competență legale (ex. un primar care dă ordine poliției locale în chestiuni care nu îi sunt atribuite prin lege). Refuz nejustificat de a acționa – situația în care autoritățile publice nu își îndeplinesc obligațiile legale (ex. refuzul unei instituții de a elibera un document justificat prin lege). Discriminare sau favorizare – aplicarea legilor în mod arbitrar, favorizând sau defavorizând anumite persoane sau grupuri. Rele tratamente sau intimidare – folosirea funcției publice pentru a constrânge, intimida sau sancționa ilegal cetățenii. Abuzul autorității publice poate atrage: Sancțiuni administrative – destituirea din funcție, sancțiuni disciplinare. Răspundere civilă – obligația de a repara prejudiciul cauzat. Răspundere penală – în cazuri grave, abuzul în serviciu poate constitui infracțiune și se pedepsește conform legii (ex. Codul Penal prevede pedepse pentru abuzul în serviciu).

Arbitrariul se referă la acțiuni sau decizii luate fără o bază legală, logică sau justificare obiectivă, bazate exclusiv pe voința sau capriciul unei persoane sau autorități. Caracteristicile arbitrariului: Lipsa fundamentului legal sau rațional – deciziile sunt luate fără respectarea legilor sau regulilor stabilite. Subiectivism excesiv – acțiunile sunt determinate de preferințe personale, interese proprii sau impulsuri, nu de criterii obiective. Imprevizibilitate – nu există o coerență sau o logică în aplicarea regulilor, ceea ce creează nesiguranță juridică. Afectarea drepturilor și libertăților – poate duce la abuzuri, discriminare și încălcarea drepturilor cetățenilor.

Conduita autorităților publice pârâte în speța dedusă judecății, dincolo de orice dubiu rezonabil, configurează un abuz având în vedere și impactul acestei conduite asupra drepturilor legitime ale părților reclamante, inclusiv a investitorilor în blocurile locative disputate în cauză.

Deși INST, IP „Cadastrul bunurilor imobile" și Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru consideră în unison că în speță au fost învestiți cu dreptul discreționar, o asemenea ipoteză nu rezistă criticii deoarece în corespundere cu art. 16 din Codul administrativ, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci cînd aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare. Iar conform art. 137 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Dacă autoritatea

publică poate decide discreționar și doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale. Legislația în domeniul vizat nu permite autorităților publice să accepte sau să respingă/refuze recepția lucrărilor cadastrale după bunul plac, voința autorităților publice este limitată de un cadru normativ în care sunt prevăzute expres și exhaustiv motivele și temeiurile de refuz/respingere.

Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, precum și Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate nu admit derogări de la rigorile cuprinse în actele normative pre citate, iar autoritățile publice nu pot crea norme primare și nici nu se pot detașa de la cadrul normativ, pe cale de consecință, atunci când se respectă conduita prescrisă, autoritatea publică nu are decât obligația de a acționa conform normelor – să accepte lucrările cadastrale primare la nivel de clădiri la blocurilor de locuit cu nr. cadastrale *****; *****; *****; *****, situate în mun. Chișinău, str. Ioana Radu nr. 27/5; 27/6; 27/7; 27/8.

Legea privind calitatea în construcții definește noțiunea de *„proprietar”* ca denumire dată investitorului după încheierea procesului-verbal de recepţie de la terminarea lucrărilor. Astfel, investitorul aducând aportul său pecuniar în ridicarea blocului locativ are speranța legitimă de a obține produsul final în care a învestit, cu alte cuvinte, deține un bun în sensul jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului.

Investiția poate fi considerată un „bun” în sensul articolului 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului (CEDO). Curtea a interpretat noțiunea de „bun” într-un mod larg, incluzând nu doar proprietatea fizică, ci și drepturile patrimoniale, interesele economice și creanțele certe asupra statului sau altor entități. În contextul investițiilor, CEDO a recunoscut că drepturile economice și investițiile pot fi protejate**.** În cauza *Pressos Compania Naviera SA și alții c. Belgia* (1995), Curtea a statuat că interesele economice pot constitui „bunuri” dacă sunt suficient de bine definite și previzibile. Exproprierea și reglementările care afectează investițiile pot constitui încălcări ale dreptului de proprietate. În cazul *Ex-Rey Sau c. Spaniei* (1999), Curtea a analizat dacă intervenția statului asupra unei investiții private a fost proporțională și justificată. Orice intervenție asupra acesteia trebuie să fie justificată și să respecte principiul proporționalității, altfel poate constitui o încălcare a dreptului la proprietate garantat de CEDO.

Dacă o persoană sau o companie investește în construcția sau achiziția unor blocuri locative (în scop de închiriere, vânzare sau utilizare proprie), această investiție poate fi considerată un bun protejat de CEDO, deoarece dreptul de proprietate imobiliară este un bun evident în sensul CEDO, investiția într-un imobil implică așteptări legitime privind utilizarea acestuia pentru obținerea de venituri sau pentru alte scopuri economice.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a analizat cazuri în care statul a intervenit asupra proprietății imobiliare sau a investițiilor în construcții, stabilind că astfel de intervenții pot constitui o încălcare a dreptului de proprietate dacă nu sunt justificate și proporționale. Exproprierea sau naționalizarea fără o despăgubire adecvată a fost considerată o încălcare a dreptului la proprietate (*James și alții c. Regatului Unit*, 1986). Reglementările excesive privind utilizarea proprietății pot afecta investiția (*Sporrong și Lönnroth c. Suediei*, 1982). Înghețarea chiriilor sau intervenții excesive în contractele de închiriere pot încălca dreptul de proprietate al investitorilor (*Hutten-Czapska c. Poloniei*, 2006).

În continuare, instanța va apela la raționamentele Curții Europene a Drepturilor Omului pe făgașul art. 1 al Protocolului 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului care include trei norme generale de protejare a dreptului de proprietate: una care vizează dreptul unei persoane de a dispune de drepturile sale,

una care interzice ca şi regulă privarea de proprietate asupra unui bun şi una care permite în anumite condiţii reglementarea folosinţei bunului. Prima normă este de ordin general şi enunţă principiul general al necesităţii respectării dreptului de proprietate. A doua normă dă posibilitatea organelor statului de a priva de proprietate pe titularul acestui drept în anumite condiţii bine determinate, iar a treia normă reglementează modul de folosinţă a bunurilor în conformitate cu interesul general. Practic ultimele două norme sunt aplicaţii ale celei dintâi. Această interpretare a articolului 1 al Protocolului 1 a fost enunţată prin hotărârea *Sporrong şi Lonnroth contra Suediei* din 23 septembrie 1982.

În premieră, în hotărârea *Pine Valley Developments şi alţii contra Irlandei* din 29 noiembrie 1991, Curtea Europeană a făcut referire la speranţa legitimă a reclamanților de a pune în practică planul lor de amenajare a unui teren ca element al dreptului de proprietate. În aceeaşi cauză, Curtea a arătat că reclamanții se întemeiau pe un asemenea act într-un mod rezonabil justificat, ceea ce le conferea o bază juridică solidă şi o incidenţă asupra drepturilor de proprietate. În acest stadiu al jurisprudenţei Curţii, noţiunea de speranţă legitimă era formulată în termeni foarte generali, nefiind încă clarificate condiţiile ce se cer a fi îndeplinite pentru ca un reclamant să poată pretinde că deţine speranţa legitimă de a obţine un bun. Mai mult decât atât, în unele speţe relativ timpurii ale jurisprudenţei CEDO, deşi instanţele interne conchiseseră că nu existase practic niciun drept în proprietatea reclamantului, Curtea a constatat violarea articolului 1 al Protocolului 1 pe baza existenţei unui „interes patrimonial”. Tot în jurisprudenţa timpurie într-o speţă s-a arătat că reclamantul care încheiase cu autorităţile locale un contract pe o perioadă de 22 de ani cu plata unei rente funciare şi cu garanţia reînnoirii contractului la expirarea acestuia, pe baza căruia ridicase mai multe construcţii, beneficia cel puţin de speranţa legitimă de a exercita opţiunea de a reînnoi contractul, acest element fiind prevăzut ca un corolar al drepturilor de proprietate pe care el le deţinea, deşi nu beneficia de niciun drept care putea fi calificat ca un drept de proprietate.

Jurisprudenţa decisivă în reglementarea noţiunii de speranţă legitimă de a obţine un bun a intervenit abia prin cauza *Kopecky contra Slovaciei* din 07 ianuarie 2003. Prin această hotărâre, Curtea a arătat că deşi articolul 1 al Protocolului 1 trebuie să vizeze un drept de proprietate actual, cât timp Convenţia nu garantează dreptul de a obţine proprietatea unui bun, prin excepţie Convenţia garantează speranţa legitimă de a obţine un bun ori o creanţă certă cu valoare patrimonială. Hotărârea menţionată a fost atât o hotărâre de clarificare a acestei noţiuni cât şi o hotărâre de sinteză, în sensul că spre deosebire de cauzele anterioare unde reclamanţii nu îndeplineau condiţiile necesare pentru restituire, nu se poate spune că aceştia aveau un drept de proprietate mai puţin important ca efect al consecinţelor pe care le-au suportat datorită faptului că s-au întemeiat pe acte juridice, adică consfinţeşte necesitatea existenţei unei baze în dreptul intern, acesta reprezentând criteriul decisiv pentru constatarea existenţei unei speranţe legitime. Prin hotărâre s-a restrâns raza de aplicare a articolului 1 al Protocolului 1, dându-se autorităţilor naţionale o largă marjă de a aprecia din perspectiva dreptului intern care justifică o speranţă legitimă de a obţine un bun. (cauza *Cazacu vs Republica Moldova*)

Faptul că legislația internă a unui stat nu recunoaște un anumit interes ca fiind un „drept” sau chiar un „drept de proprietate” nu împiedică în mod necesar să se considere că interesul în cauză este un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 [*Depalle împotriva Franței* (MC).

Exercitarea reală și efectivă a dreptului protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 nu depinde doar de obligația statului de a nu produce o ingerință, ci poate să necesite măsuri pozitive de protecție, în special atunci când există o legătură directă între măsurile pe care reclamantul le poate aștepta în mod legitim din partea autorităților și dreptul la respectarea efectivă a „bunurilor” sale *Öneryıldız împotriva Turciei.*

Într-o serie de cauze care priveau obligațiile pozitive care decurg din art. 1 din Protocolul nr. 1, Curtea a subliniat, în special, importanța principiului bunei guvernanțe. Acest principiu prevede că, atunci

când este în joc o chestiune de interes general, în special atunci când afectează drepturile fundamentale ale omului, inclusiv dreptul de proprietate, autoritățile publice trebuie să acționeze în mod prompt și adecvat și, mai presus de toate, coerent [*Beyeler împotriva Italiei* (MC), pct. 120; *Megadat.com SRL împotriva Moldovei*, pct. 72; *Rysovskyy împotriva Ucrainei*, pct. 71; *Moskal împotriva Poloniei.*

În accepțiunea jurisprudenţei prezentate mai sus, instanța conchide că speranţa legitimă de a obţine un bun reprezintă o extindere a aplicării articolului 1 al Protocolului 1 şi asupra unor bunuri care nu se află încă în patrimoniul părții reclamante, dar acesta având un drept de a obține proprietatea asupra lor recunoscut de legislaţia statului.

Activitatea administrativă contestată este susceptibilă să anuleze dreptul de proprietate a investitorilor/reclamanților, golindu-l în substanță, din moment ce nedorința recepției lucrărilor cadastrale va crea o proprietate ce nu se va putea afla în circuitul civil, consecințele producându-se în avalanșă – nerecepționarea lucrărilor cadastrale va conduce la refuzul înregistrării în Registrul bunurilor imobile, iar neînregistrarea va determina o lipsă a constituirii și opozabilității dreptului de proprietate asupra imobilelor.

În final, instanța ajunge la concluzia că Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr.0100/24/64756 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr.0100/24/64763 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr.0100/24/64772 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr.0100/24/64943 din 22.05.2024, precum și Decizia nr.36/01-08/790 din 26.06.2024 au fost emise cu încălcări vădite ale legislației în vigoare și aprecierii arbitrare a materialului probatoriu, încălcări care nu pot fi remediate altfel decât doar prin anularea acestor acte, cu obligarea subsecventă a Agenției Geodezie Cartografie și Cadastru, IP „Cadastrul bunurilor imobile”, să emită act administrativ privind admiterea cererilor nr. 0100/24/64756; nr. 0100/24/64763; nr. 0100/24/64772 şi nr. 0100/24/64943 din 22.05.2024, depuse de către SRL Procad” privind recepţia lucrărilor cadastrale primare la nivel de clădiri la blocurilor de locuit cu nr. cadastrale *****; *****; *****; *****, situate în mun. Chişinău, str. Ioana Radu, nr. 27/5; 27/6; 27/7; 27/8.

Conform art. 82 CPC, Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei. Conform art. 96 CPC, (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

În speță se constată că reclamantul nu a prezentat careva dovadă a suportării cheltuielilor de judecată, motiv din care cerința respectivă se respinge ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin.(1) lit. a) Cod Administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Acțiunea de contencios administrativ înaintată de către SRL „Inamstro” și SRL Procad” împotriva Agenției Geodezie Cartografie și Cadastru, IP „Cadastrul bunurilor imobile”, persoană terță Inspectoratul Național pentru supraveghere tehnică, cu privire la anularea actelor administrative, obligarea emiterii actului administrativ favorabil, încasarea cheltuielilor de judecată, ***se admite parțial***.

Se anulează : Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr.0100/24/64756 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr.0100/24/64763 din 22.05.2024, Avizul de recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr.0100/24/64772 din 22.05.2024, Avizul de

recepție a lucrărilor din 10.06.2024 la cererea nr.0100/24/64943 din 22.05.2024, precum și Decizia nr.36/01-08/790 din 26.06.2024 adoptată în procedura prealabilă.

Se obligă Agenția Geodezie Cartografie și Cadastru, IP „Cadastrul bunurilor imobile", să emită act administrativ privind admiterea cererilor nr. 0100/24/64756; nr. 0100/24/64763; nr. 0100/24/64772 şi nr. 0100/24/64943 din 22.05.2024, depuse de către SRL Procad" privind recepţia lucrărilor cadastrale primare la nivel de clădiri la blocurilor de locuit cu nr. cadastrale *****; *****; *****; *****, situate în mun. Chişinău, str. Ioana Radu, nr. 27/5; 27/6; 27/7; 27/8.

În rest, acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Igor Barbacaru