Dosarul nr. 3-3328/2023;
2-23164538-12-3-17112023;

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

21 august 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanţa compusă din:
Președintele ședinței, judecător Negurița Veaceslav
Grefier Vrancean Natalia
Cu participarea avocatului reclamantului Digore Corina
Reprezentantul pârâtului Pascaru Natalia

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de reclamantul „Art-Vest" SRL împotriva I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

Reclamantul SA "Art-Vest" la 17.11.2023 s-a adresat în Judecătoria Chișinău cu o acțiune împotriva Agenției Servicii Publice privind anularea actului administrativ individual favorabil.

Susține că, la 01.09.2023 prin intermediul oficiului poștal reclamantei i-a fost adus la cunoștință Răspunsul Agenției Servicii Publice a Republicii Moldova, Departamentul Cadastru nr. ***** din 28.08.2023 la cererea SA „Art-Vest", prin care i-a fost respinsă cererea din lipsa temeiului legal pentru efectuarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

Considerând răspunsul cu nr. ***** din 28.08.2023, emis de autoritate, ca fiind unul ilegal și abuziv, reclamantul SA „Art Vest", l-a contestat cu cerere prealabilă în data de 21.09 2023 și la 19.10.2023 SA „Art Vest" a recepționat răspuns de la Agenția Servicii Publice Răspunsul cu nr. ***** din 13.10.2023 la cererea prealabilă.

Menționează că, Agenția Servicii Publice a omis să justifice atât motivarea de fapt, cât și cea de drept care a stat la baza soluțiilor adoptate, rezumându-se la expunerea anumitor norme, unele dintre ele nefiind aplicabile speței.

Indică că, Agenția Servicii Publice nu a respectat normele legale și a plasat SA "Art- Vest" într-o situație de incertitudine juridică, prin ce a încălcat dreptul de a dispune de bunul imobil, proprietate privată, conform destinației sale destinație care a avut-o din momentul dării sale în exploatare și până astăzi.

Menționează că, actul contestat nu are certitudinea conținutului și efectelor pe care le produce și nu este clar cum petiționara să-și prescrie comportamentul la un astfel de act, inclusiv

în ceia ce privește cale de atac, denumirea și adresa instanței de judecată și termenul de atac.

Susține că, reclamantul SA „Art-Vest” este o societate comercială înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice în data de 22.12.1994 supusă Programului de Stat de privatizare în anii 1994-1996 *(*adeverința de privatizare anexată la materialele cauzei). Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 03.07.2023, fișierul Registrului a fost deschis la 10 martie 1999.

Notează că, după cum rezultă din acest extras în capitolul A,B subcapitolul I este înregistrat terenul cu nr. cadastral *****, proprietate a municipiului, din domeniul privat, având modul de folosință pentru construcții, tot în subcapitolul I sunt înregistrate două construcții: construcția cu nr. cadastral *****, cu modul de folosință bloc locativ și suprafața 18 263,5 m.p.; construcția cu nr. cadastral *****, cu modul de folosință construcție comercială, prestarea serviciilor și suprafața 81,6 m.p.

Indică că, datele din Registru de asemenea prevăd că, subcapitolului II la numărul de ordine 2.7 și 2.13 este indicat că dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral ***** aparține inclusiv SA „Art-Vest” cu cota de 1/8 și 583/5000, temei al înscrierii fiind Adeverința de privatizare nr. 938/03 din 24.05.2000; Decizia privind formarea bunului imobil nr. 320 din 09.06.2005; Hotărârea Judecătoriei (1/8 cotă parte din construcție - fosta încăpere ***** și 1/8 cotă parte din construcție – fosta încăpere *****) din 28.03.2011; Proces verbal de recepție finală nr. 364 din 30.09.2005; Proces verbal de recepție finală nr. 76 din 17.02.2006 și încheierea Curții de Apel Chișinău din 29.04.2013. La nr. de ordine 2.2 este înscris dreptul de proprietate în cota parte de asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** al Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 51, ternei al înregistrării fiind indicat: Act. nr. 0 din 29.03.1974 și Decizia comitetului Executiv nr. 154 din 25.04.1974.

Atrage atenția reclamantul la faptul că, primar delimitarea cotei părți ideale din construcția din bl. Moscova 2, prin care a fost determinat modul de folosință asupra cotei părți ce aparține cu drept de proprietate reclamantei, a fost identificată prin Deciziile Consiliului executiv Chișinău nr. 450 din 30.12.74 (magazin) cota parte 1/4 și Decizia consiliului executiv Chișinău nr. 154 din 17.10.1974 (bloc locativ) cota parte ¾.

Menționează că, la 25 aprilie 1974 prin Hotărârea nr. 154 Consiliul Executiv al or. Chișinău a fost aprobat actul de stat de primire în exploatare a casei de locuit a CCL-51 pe adresa bd. Moscova 2, cu suprafața de 14115 m.p. fără magazinul încorporat, la bilanțul Cooperativei de Construcții de Locuințe nr. 5, iar la 30 decembrie 1974 prin Hotărârea nr. 450 este aprobat Actul de stat de primire în exploatare a magazinului de la parter și subsol din aceiași adresă, cu suprafața de 4141m.p la bilanțul Regiei Locative s. Râșcani.

Ulterior, la 25 mai 1995 statul își vinde acțiunile în „Art-Vest” SA (proprietatea magazinul), în urma procedurii de licitație conform Certificatului nr. 81/06 din 25.05.95 La 24 mai 2000 Departamentul Privatizării emite adeverința de privatizare nr. 938/03 prin care confirmă, că magazinul din bd. Moscovei 2, este privatizat ca clădire de SA „Art- Vest'", conform datelor la data acționării 01.10.1994.

Susține că, prin urmare, imobilul privatizat de SA „Art-Vest din bl. Moscovei, 2 cu nr. cadastral ***** cota parte 1/4 este definit în documente ca magazin încorporat încă din 1974.

Indică că, la 17.02.2000 la cererea depusă de CCL-51, organul cadastral teritorial Chișinău a efectuat înregistrarea primară în registrul bunurilor imobile a construcției cu nr. cadastral ***** în proporție de 75% și a înregistrat numai ¼ cote părți din construcția din bl. Moscova 2, în temeiul Actului de primire în exploatare din 29.03.1974 (512-N/2000/2) ce prevede, că se dau în exploatare 8 etaje cu 240 apartamente, volumul de construcție de 5 6805 m.c,, suprafața totală de 14115 m.p. și Decizia comitetului Executiv nr 154 din 25.04.1974 (512- N/2000-1) ce prevede aprobarea actului de primire în exploatare a casei de locuit cu suprafața de 14115 m.p., fapt confirmat prin Certificatul eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru din 05.02.2008.

Ulterior, coproprietar exclusiv al cotei părți ideale de 1/4 din bunul comun cu nr. cadastral ***** a fost dobândit de SA „Art- Vest", fapt confirmat prin încheierea CA Chișinău din 29.04.2013 prin care instanța a dispus „de explicat că prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 28 martie 2011 ÎS „ Cadastru" a fost obligată să înregistreze în registrul bunurilor imobile proprietatea SA „Art-Vest" (bunurile imobile înregistrate cu nr. cadastral ***** și *****) în capitolul AB-construcție, după SA „Art-Vest" în mărime de ¼ cotă-parte, iar după CCL-51 în mărime de ¾ cote părți.

Astfel, susține că la 06.06.2013 la cererea SA „Art-Vest", oficiul cadastral Chișinău a efectuat înregistrarea completă a construcției cu nr. cadastral ***** în proporție de 100%, înregistrând și cota parte ¼ din construcție, magazinul încorporat în temeiul Hotărârii Curții de Apel Chișinău din 28.03.2011 și încheierii Curții de Apel Chișinău din 29.04.2013, fapt ce rezultă din Extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat SA „Art- Vest" din 05.06.2014.

Susține că, din 06.06.2013 suprafața totală a construcției *****a fost corectată din 14115 m.p. în 18263,5 m.p. unde 4141 m.p. sunt a magazinului încorporat. De asemenea a fost corectat si volumul de construcție a imobilului din 56805 m.c, în 75776 m.c., dintre care 18971 m.c sunt ai magazinului.

Menționează că, indici ce indică asupra modului de folosință a construcției de pe bd. Moscova 2, în partea de ¼ cotă ideală ce aparține SA „Art Vest" se regăsesc și în dosarul cadastral al bunului imobil, fișa rezultatelor lucrărilor cadastrale la nivel de clădire principala din 2015, care la modul de folosință indică magazin.

Susține că, conform pct. 6, 14 și 122 ale Instrucții 112 din 2005, coroborate cu prevederile art. 52 și 57 ale Legii 835 și pct. 3 al Regulamentului privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor constată, că registratorul la momentul înregistrării dreptului de proprietate asupra cotei părți ideale de ¼ ale reclamantei SA „Art-Vest" a indicat greșit modul de folosință, or, în dosarul cadastral nu se regăsește vreo decizie a autorității publice locale, prin care s-ar fi modificat în mod legal destinația magazinului din construcție comercială în bloc locativ.

Astfel, consideră că, trecerea construcției din categoria magazin, în cea cu destinație locativă a fost făcută de către registrator, în primul rând fără acordul proprietarului, iar în al doilea rând fără autorizarea corespunzătoare ale autorităților publice locale.

Prin urmare, ținând cont de prevederile legale și circumstanțele invocate supra, consideră că, reclamantul SA „Art Vest", ca titular al dreptului de proprietate asupra ¼ cotă parte ideală

din construcția cu nr. cadastral *****, are dreptul la modificarea mențiunilor din registrul bunurilor imobile privitoare destinația bunului în partea sa, conform actelor justificative din dosarul cadastral.

Astfel, având în vedere circumstanțele de fapt și de drept menționate supra, în baza art. 20. 189. 191, 206, 209. 211-212 Cod Administrativ, art. l Protocol 1 CEDO, solicită:

- admiterea cererii de chemare în judecată;
- anularea în tot a Răspunsului la cererea prealabilă a Agenției Servicii Publice a Republicii Moldova nr. 0l/A-771/23 din 13.10.2023;
- anularea în tot a Răspunsului Agenției Servicii Publice a Republicii Moldova nr. ***** din 28.08.2023;
- obligarea autorității publice să modifice înscrierile din registrul bunurilor imobile a bunului imobil cu nr. cadastral *****, după cum urmează:

Modul de folosință:
Bloc locativ 3/4 Suprafața 14122,5m.p.
Construcție comercială 1/4 Suprafața 4141 m.p.;

- Compensarea din contul ASP Departamentul Cadastru în beneficiul reclamantei SA ”Art-Vest” a cheltuielilor de judecată.

Poziția participanților la proces.

În ședința de judecată ***reprezentantul reclamantului avocatul Corina Digore*** – a susținut cererea de chemare în judecată integral pe motivele de fapt și de drept invocate.

Prin Încheiere protocolară pârâtul - Agenția Servicii Publice, a fost înlocuit cu succesorul său în drepturi IP „Cadastru Bunurilor Imobile”

Reprezentantul pârâtului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”- Natalia Pascaru a solicitat respingerea cererii depuse și a susținut poziția din referință.

În referință, Agenția Servicii Publice a indicat că, la data de 27.07.2023 S.A. „Art-Vest” i-a adresat o cerere privind corectarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile despre modul de folosință a construcției cu nr. cadastral ***** în partea ¼ cote-părți ce aparține „Art-Vest” SA, prin răspunsul ASP din 28.08.2023 s-a comunicat reclamantului că pentru efectuarea sau modificarea înscrierii în Registrul Bunurilor Imobile, reclamantul urmează să se adrese registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău conform procedurii prevăzute de legislație.

Indică că, nefiind de acord cu acest răspuns reclamantul a depus o cerere prealabilă la care i s-a comunicat că, prin răspunsurile oferite de ASP, nu i s-a refuzat în efectuarea modificării înscrierii în Registrul bunurilor imobile, ci s-a explicat faptul că procedura înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile este reglementată de art.13,25, 26,28,29, 30 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

Totodată, menționează că, reclamantei i s-au oferit explicații cu privire la procedura de rectificare a înscrierilor în RBI.

Notează că, la moment S.A. „Art-Vest”, deține o cotă-parte din condominiu pe baza suprafeței tuturor încăperilor izolate neînregistrate cu număr cadastral distinct, din clădirea cu nr. cadastral ***** și că dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate nou-înregistrate se va înregistra conform contractului dintre coproprietarii clădirii. De la data acestei înregistrări a încăperilor izolate, încăperile vor constitui unități în condominiu, iar solicitarea cu privire la separarea de condominiu poate fi decisă în baza hotărârii adunării generale a asociației de proprietari în condominiu.

Reieșind din cele menționate mai sus, solicită respingerea cererii ca neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată.

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicațiile părților prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de „Art-Vest” SA împotriva Cadastrului Bunurilor Imobile privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil este **admisibilă,** dar urmează a fi **respinsă** din următoarele considerente.

Circumstanțe privind admisibilitatea acțiunii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. respectarea procedurii prealabile

V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii

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

Prin prezenta acțiune, reclamantul solicită anularea răspunsului CBI ***** din 28.08.2023, nr. ***** din 28.08.2023 emis în procedură prealabilă și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile a bunului imobil cu nr. cadastral *****.

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

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

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) și b) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

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

În speță, obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea răspunsului CBI ***** din 28.08.2023, și nr. ***** din 28.08.2023 emis în procedură prealabilă care sunt acte administrative individuale defavorabile din motiv că reclamantului nu i-au fost satisfăcute solicitările.

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

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

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

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

b) emiterea unui act administrativ individual.

Instanța atestă că, la 21.09.2023 reclamantul a expediat în adresa Agenției Servicii Publice cerere prealabilă (f.d. 27-32), care a fost respinsă prin răspunsul nr.***** din 13.10.2023 *(recepționat de reclamant la 19.10.2023 f.d.33-35),* iar acțiunea a fost depusă în instanță la 17.11.2023. Astfel instanța de judecată constată că, acțiunea a fost depusă cu respectarea termenului și condițiilor de formă fiind astfel admisibilă.

Circumstanțele privind fondul cauzei.

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

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

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

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

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

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

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

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

În conformitate cu art. 219 alin. (1)-(2) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea

tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

Stare de fapt denotă că, conform datelor din cadastru bunurilor imobile clădirea amplasată pe bd.Moscova, 2 mun. Chișinău cu numărul cadastral ***** este deținută în coproprietate de către următorii titulari de drepturi: CCL nr.51 cu o cotă-parte în mărime de ¾, SRL ”Lombard Credix-Vest” cu o cotă parte în mărime de 1/303, SRL ”Orfix Grup” cu o cotă parte în mărime de 1/499, Grigorțevici Vitali cu o cotă parte de 1/636, **SA ”Art-Vest” cu o cotă parte în mărime de 1/8 și 583/5000** (f.d. 36-38 dosar administrativ).

La capitolul *„modul de folosință”* construcția cu nr. cadastral ***** este înregistrat ca fiind un **bloc locativ** (a se vedea pct.1.1. **f.d. 36 dosar administrativ).**

la 27.07.2023 reclamantul SA ”Art-Vest” a depus o cerere către Agenția Servicii Publice privind corectarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile privind modul de folosință a construcției cu nr. cadastral ***** cu indicarea „modului de folosință” a ¼ cote părți ce aparține SA ”Art-Vest” drept *„construcție comercială”*, iar celelalte ¾ cote-părți să rămână *„bloc locativ”*

La 28.08.2023 Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice a emis un răspuns de respingere a cererii (f.d.19-20).

La 21.09.2023 SA ”Art-Vest” a depus în adresa ASP o cerere prealabilă (f.d.27-32),

La 13.10.2023 Agenția Servicii Publice a Republicii Moldova a emis răspuns cu nr. ***** la cererea prealabilă depusă de SA„Art-Vest”. (f.d.33-34).

Nefiind de acord cu răspunsul reclamantul s-a adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată.

Instanța apreciază acțiunile autorității ca fiind legale din următoarele considerente.

Conform art. 93 alin. (1) Cod administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția.

În conformitate cu prevederile pct. 83 al Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.112/2005, folosinţa obiectului nu influenţează asupra dreptului, însă este un atribut legat de evidenţă. **Modul de folosinţă (destinaţia)** se indică din documentul de drept raportat **la clasificatorul din anexa nr. 5.** În cazul în care modul de folosinţă indicat în documentul de drept nu se regăseşte în clasificatorul respectiv, se va indica modul de folosinţă cel mai apropiat, folosind explicaţiile din rubrica menţiuni ale anexei.

Conform pct. 2 al anexei nr. 5 al Ordinului ARFC nr. 112/2005 – **Bloc locativ** este definit ca o clădire cu mai multe locuințe (de la 2 și mai multe apartamente), iar pct. 7 al anexei nr. 5 definește **construcția comercială** ca fiind construcție utilizată preponderent pentru comerț și prestare serviciilor populației, inclusiv pentru alimentare publică.

Conform Hotărârii Comitetului Executiv al mun. Chișinău din 25.04.1974 a fost primită în exploatare **casa de locuit** cu 9 etaje și 240 de apartamente (*fără magazinul încorporat*) (f.d. 51), iar ulterior la 30.12.1974 a fost primit în exploatare și „*Magazinul pentru 80 de locuri de muncă* în ***casa de locuit*** *cu 240 de apartamente”* (f.d. 57).

Astfel autoritatea corect a indicat modul de folosință a construcției ***** ca fiind „Bloc locativ”, iar circumstanța că acesta la parter are și construcții comerciale **nu permite fragmentarea destinației construcției** în ¾ cotă-parte bloc locativ și ¼ cotă-parte construcție comercială așa cum dorește reclamantul, ori cotele părți se înregistrează doar în cazul dreptului de proprietate.

Majoritatea blocurilor de locuit construite în mun. Chișinău după declararea independenței RM dispun de spații comerciale la parter, totuși aceasta nu poate justifica modificarea modului de folosință a construcției în întregime, care este indicat de cea mai apropiată destinație funcțională indicată în clasificatorul din anexa nr. 5 al Ordinului ARFC nr. 112/2005.

Instanța reiterează că, potrivit legislației schimbarea destinației unui spațiu (din locativ în comercial, industrial, etc.) nu se poate realiza exclusiv prin dorința proprietarului, ci doar în baza unor proceduri clar definite.

Instanța atestă că, pentru a fi admisă acțiunea, reclamantul exercitând dreptul său la acțiune, urmează nu doar la general să-și expună dezacordul cu activitatea administrativă, ci să-și întemeieze cererea de chemare în judecată pe prevederile exprese a legii: 1) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii, să indice expres care anume norme legale, în viziunea lui, au fost încălcate; 2) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței, urmează să facă referire la normele juridice care reglementează competența, astfel, încât să dovedească încălcarea acesteia; 3) în cazul în care invocă că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite, urmează să indice expres normele procedurale care au fost încălcate.

Respectiv, nici unul din temeiurile invocate de reclamant nu atinge nivelul minim pentru a putea fi reținut ca temei de admitere a acțiunii, actul administrativ fiind emis de pârât conform legii, cu respectarea procedurii stabilite și de către organul competent.

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se respinge ca nefondată acțiunea în contencios administrativ înaintată de „Art-Vest” SRL împotriva I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” privind anularea deciziei de refuz din 28.08.2023, Decizia nr. ***** din 13.10.2023 emisă în procedură prealabilă și obligarea emiterii actului

administrativ individual favorabil privind înregistrarea modului de folosință asupra a ¼ (o pătrime) din bunul imobil cu nr. cadastral ***** drept „construcție comercială”.

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



Preşedintele şedinţei
Judecător