Dosarul nr.3-35/2023
2-23003258-12-3-06012023-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

24.12.2024 mun.Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru,
Președintele ședinței, judecător Liudmila Holeviţcaia,
Grefier Cristina Verlan,

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ a reclamantei FPC"ExFactor-Grup"SRL împotriva IP" Cadastrul Bunurilor Imobile", persoane terțe Ministerul Culturii al Republicii Moldova, Agenția Proprietății Publice, Agenția pentru inspectarea și restaurarea monumentelor, SRL"Universal Proiect" privind anularea actului administrativ individual defavorabil și a deciziei adoptate în procedura prealabilă, obligarea emiterii actului administrativ favorabil,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

Reclamantă - FPC"ExFactor-Grup"SRL, reprezentată de avocatul Găină Sergiu, la data de 06.01.2023 s-a adresat cerere de chemare în judecată IP"Agenția Servicii Publice", persoane terțe Ministerul Culturii al Republicii Moldova, Agenția Proprietății Publice, Agenția pentru inspectarea și restaurarea monumentelor, SRL"Universal Proiect" privind anularea actului administrativ individual defavorabil și a deciziei adoptate în procedura prealabilă, obligarea emiterii actului administrativ favorabil, prin care a solicitat:

- anularea deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 07 noiembrie 2022, emisă de registratorul SCT Chișinău, ***** și a decizia registratorului Agenției Servicii Publice, ***** ***** din 06 decembrie 2022;

- obligarea Agenției Servicii Publice să înregistreze în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra construcției cu numărul cadastral*****, situată în mun.Chișinău, sect.*****în baza actului de recepție finală***** din 01.06.2022 pe numele a FPC„Exfactor-Grup"SRL;

În argumentarea acțiunii depuse, reclamanta a explicat că, la data de 22 iulie 2009 Agenția Proprietăți Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului, în calitate de vânzător, și ÎCS„Maxelegant"SRL, în calitate de cumpărător, au semnat contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată. Contractul a fost autentificat notarial de notarul privat ***** ***** cu*****.

Ulterior, la data înregistrării contractului în Registrul bunurilor imobile, 09.09.2009, în ********** au fost notate următoarele: Tipul grevării: restricții, Obiectul grevării: bunul imobil ***** indicat în *****la ***** Temeiul înscrierii: contractul de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009; titularul grevării: Ministerul Educației, Culturii și Cercetării. Însemnări: conform

pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat care constituie monument ocrotit de stat.

Conform pct.1 din contractul***** din 22.07.2009, vânzătorul vinde, respectiv, cumpărătorul cumpără: - Construcție separată lit.*****, cod cadastral -*****; Garaj ***** *****cod cadastral***** Construcție separată lit.*****, cod cadastral ***** Construcțiile sunt situate în mun.Chișinău, *****

În conformitate cu pct.5 din contractul***** din 22.07.2009, cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat, care constituie monument ocrotit de stat, în termen de până la 3 (trei ani) din data transmiterii - primirii, în conformitate cu schița de proiect și proiectul de execuție, coordonate cu Ministerul Culturii și Turismului.

În corespundere cu pct.7 din contractul***** din 22.07.2009, prezentul contract este întocmit în 5 exemplare, câte unul pentru fiecare parte (vânzător și cumpărător), unul pentru biroul notarial, unul se transmite Ministerului Culturii și Turismului pentru monitorizarea procesului de reabilitare și respectare a aspectului arhitectural al imobilului, iar al cincilea exemplar se remite Oficiului Cadastral Teritorial pentru a fi înregistrat.

Conform Registrului bunurilor imobile, în baza deciziei privind înregistrarea modificărilor din 30.10.2009 (***** proprietar al construcției cu cod cadastral -***** este substituit prin ÎCS„Universal Proiect”S.R.L.

Mentionează că, la data de 02 septembrie 2010, Ministerul Culturii, în calitate de gestionar, și ÎCS„Universal Proiect”S.R.L., în calitate de superficial au semnat contractul privind constituirea dreptului de superficie. Contractul a fost autentificat de notarul public ***** ***** sub ***** și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 03.09.2010, conform cererii *****

Conform pct.1.1 din contractul ***** din 02.09.2010, gestionarul se obligă, iar superficiarul acceptă, oneros constituirea dreptului de superficie asupra terenului amplasat în mun.Chișinău, *****cu numărul cadastral ***** înregistrat la 12.08.2010, cu suprafața totală de *****

Conform pct.1.3 din contractul ***** din 02.09.2010, scopul contractului constituie construcția și exploatarea edificiilor, cu exploatarea construcțiilor de pe teren cu îndeplinirea condițiilor pct.5 din contractul***** din 22.07.2009 de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a încăperilor nelocuibile.

Tine să menționeze că, la data de 06.11.2012 de către Primăria municipiului Chișinău, la cererea ÎCS„Universal Proiect”S.R.L., a fost emis certificatul de urbanism pentru proiectare ***** pentru elaborarea documentației de proiect pentru restaurarea și reconstruirea imobilului *****, în limitele volumetrice existente.

Astfel, la data de 27 februarie 2013 în baza procesului-verbal *****al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice a fost acceptat proiectul de execuție privind restaurarea și reconstrucția imobilului din ***** elaborat de către „Arhibas”SRL, beneficiar ÎCS„Universal Proiect”S.R.L., cu condiția obținerii avizului Agenției Naționale Arheologice.

Totodată, la data de 08 iulie 2013 Agenția Națională Arheologică prin scrisoarea cu ***** a notificat ICS„Universal Proiect”S.R.L. despre avizarea pozitivă a proiectului „Restaurarea și reconstruire imobilului *****în limitele volumetrice existente***** mun.Chișinău”.

Remarcă că, la data de 22.03.2013 de către Primăria municipiului Chișinău, la cererea ÎCS„Universal Proiect”S.R.L., a fost emisă autorizația de construire*****, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de „Restaurare și reconstruire a imobilului ***** în limitele volumetrice existente” din mun.Chișinău**********

Autorizația a fost emisă în baza-certificatului de urbanism *****in 06.11.2012 și documentației de proiect elaborată de „Arhibas”SRL.

Specifică că, la data de 23 mai 2017 ÎCS„Universal Proiect”S.R.L. și FPC„Exfactor-Grup”S.R.L. au semnat contractul de societate civilă. Contractul a fost autentificat de notarul ***** ***** cu **********. Contractul a fost notat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 31.05.2017 în baza cererii *****

Conform pct.1.2.1. al contractului *****din 23.05.2017, scopul societății constituie realizarea pe etape a lucrărilor de construcție, reconstrucție și restaurare desfășurate în legătură cu bunurile imobile situate la adresa: mun.Chișinău***** după cum urmează:

1.2.1. construcția capitală cu numărul cadastral***** / construcție capitală cu statut de monument de importanță națională/, sub condițiile pct.5 din contractul de vânzare-cumpărare în proprietate privată***** din 22.07.2009, autentificat de către notarul public ***** ***** mun.Chișinău (construcția - 1)***** terenul aferent Construcției 1 cu numărul cadastral *****. construcția viitoare, care va fi edificată pe Teren în conformitate cu prevederile prezentului Contract.

Conform pct.5.1.2. al contractului *****din 23.05.2017, asociatul 1 (ÎCS„Universal Proiect”S.R.L.) se obligă să pună la dispoziția asociatului 2 (FPC„Exfactor-Grup”S.R.L.) datele, informațiile și actele în original cu privire la teren și construcția 1, inclusiv: a) schița de proiect asupra construcției 1 și construcției 2 și documentației de proiectare existentă la momentul încheierii prezentului contract, certificatul de urbanism, certificatele de desființare, fișa de avizare a Consiliului Național a Monumentelor Istorice asupra schiței de proiect la construcția 1 și construcția 2; b) Actele de proprietate și folosință asupra construcției 1 și terenului, așa cum sânt indicate în subcapitolul II al Registrului bunurilor imobile.

Conform pct.5.1.4. a contractului *****din 23,05.2017, asociatul 1 se obligă să contribuie nemijlocit și să acționeze cu bună-credință, fără a crea impedimente direct sau indirect, la obținerea de către asociatul 2 a tuturor avizelor necesare a documentației de proiect, a certificatelor și autorizațiilor de construire/desființare, precum și a oricăror alte documente, cereri, planuri, schițe și a proceselor-verbale necesare realizării scopurilor Societății, conform pct.1.2. al prezentului contract.

În conformitate cu pct.6.1. a contractului *****din 23.05.2017, asociații participă la repartiția societății, în raport de: 5% - Asociatul 1 și 95 % - Asociatul 2.

Explică reclamanta că, după semnarea contractului de societate civilă *****din 23.05.2017, ÎCS„Universal Proiect”S.R.L. prin scrisoarea cu***** din 23 mai 2017, s-a adresat către Ministerul Culturii cu o cerere cu privire la confirmarea încheierii contractului de societate civilă și prin scrisoarea cu*****din 26.05,2017 Ministerul Culturii a comunicat că Ministerul Culturii în corespundere cu legislația în vigoare, nu are careva atribuții sau împuterniciri de confirmare a constractelor de societate și/sau cooperare în scopul executării de construcție.

Respectiv, la data de 31 mai 2017 contractul de societate civilă *****din 23.05.2017 a fost notat în Registrul bunurilor imobile în baza cererii nr.*****

La data de 25 iunie 2018 ÎCS„Universal Proiect”S.R.L. și FPC„Exfactor-Grup”S.R.L. au semnat acordul adițional ***** la contractul de societate civilă *****din 23.05.2017. Conform acordului adițional, părțile au decis de a repartiza beneficiile în modul următor:

6.2.1 Asociatul 1 va primi cu titlu de proprietate - încăperi/spații cu suprafața totală de***** din Construcția 1, ceea ce constituie 19 % din Construcția 1, fiind asigurată la parter o intrare exterioară separată în construcția 1;

6.2.2 Asociatul 2 va primi cu titlu de proprietate - încăperi/spații din Construcția 1 cu

suprafața totală în mărime excedentului din suprafața totală a suprafeței indicate la pct.6.2.1. din prezentul Contract, ceea ce constituie 81 % din construcția 1, precum și construcția 2 - integral.

Astfel, la data de 25.08.2017, la cererea ÎCS„Universal Proiect”S.R.L., Primăria mun.Chișinău a eliberat autorizația de construire *****

Conform autorizației de construire, s-a autorizat executarea lucrărilor de „Restaurare și reconstruire imobilului lit. „A” - 01 în limitele volumetrice existente”, situat în mun.Chișinău, sector *****- ***** în baza certificatului de urbanism pentru proiectare ***** din 06.11.2012 și documentației de proiect elaborată de „Vigro Proiect”S.R.L.

Potrivit prevederilor art.13 alin.(1) din Legea privind calitatea în construcții ***** lucrările de construcții, precum și de modernizare, modificare, transformare, consolidare și de reparații se execută numai pe bază de proiect elaborat de către persoane fizice sau juridice licențiate în acest domeniu (1) și verificat de către verificatorii de proiecte atestați din cadrul instituțiilor autorizate în verificarea proiectelor (11).

Conform autorizației de construire, la data eliberării acesteia „Vigro Proiect”S.R.L. deținea licența seria ***** din 20.03.20*****.

De către verificatorul de proiecte ***** a fost emis avizul de verificare ***** conform căruia proiectul „Restaurarea și reconstrucția imobilului ***** în limitele volumetrice existente, din ********** mun.Chișinău”, compartimentul PG, Arhitectură, este îndeplinit în conformitate cu prevederile Certificatului de urbanism ***** din 06 noiembrie 2012.

De către verificatorul de proiecte *****a fost emis avizul de verificare ***** conform căruia proiectul „Restaurarea și reconstrucția imobilului ***** în limitele volumetrice existente, din *****/ ***** mun.Chișinău”, compartimentul Construcții, corespunde normativelor în construcții.

Explică că, la data de 08.06.2018 de către expertul tehnic *****a fost emis avizul tehnic *****2, ce atestă gradul de execuție a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect.

Conform avizului, lucrările de construcție care se execută în baza certificatului de urbanism ***** din 06 noiembrie 2012 și autorizației de construire ***** din 25 august 2017, corespund documentației de proiect elaborată de „Vigro Proiect”S.R.L. și gradul de execuție constituie 35%.

Avizul a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza cererii *****

Mai mult, la data de 26.06.2018 în Registrul bunurilor imobile, Subcapitolul II Dreptul de proprietate asupra bunului imobilul, *****, au fost efectuate următoarele înscrisuri: Bunul imobil*****.

Astfel, în contextul prezentei acțiuni în contencios administrativ subliniază că la data de 28 iunie 2018 FPC„Exfactor-Grup”S.R.L. a înregistrat dreptul său de proprietate asupra construcției nefinalizate din mun.Chișinău, sect.Centru, *****, număr cadastral*****, în baza actelor indicate în RBI, fără acordul prealabil al vreunui organ de stat, inclusiv Ministerul Culturii.

La data de 01 iunie 2022 de către comisia de recepție a fost semnat actul de recepție finală al obiectivului finanțat din mijloace financiare proprietate privată din 01 iunie 2022 (în continuare „Act de recepție”).

Conform actului de recepție, a fost supus recepției finale obiectivul: restaurarea și reconstrucția în limitele volumetrice existente a construcției de cultură și agrement cu numărul cadastral*****, amplasată în mun.Chișinău, sect.Centru, *****

Respectiv, recepția construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate se efectuează în conformitate cu capitolului III[1] din „Regulamentul de recepție a

construcțiilor și instalațiilor aferente” aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.285 din 23 mai 1996.

Conform pct.1 din Regulament, prezentul Regulament se aplică construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din bugetele de stat sau bugetele locale, cu excepția prevederilor capitolului III.

Prin actul de recepție se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractului și ale documentației de execuție, asumându-și, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

Forma actului de recepție este stabilită în Anexa nr.2 la Regulament.

Conform pct.43[1] din Regulament, recepția lucrărilor de construcție și a instalațiilor aferente acestora, atât la lucrările noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, reconstrucții, modificări, modernizări, extinderi), finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică) și executant, prin crearea unei comisii de recepție în baza unui contract civil.

Conform pct.43[2] din Regulament, la recepție sânt obligați să participe proiectantul, dirigintele de șantier și responsabilul tehnic, fiecare dintre ei va primi câte un exemplar al actului de recepție. Investitorul poate invita la lucrările de recepție alte persoane.

Ține să menționeze că, conform pct.15 din Regulament la recepția clădirilor cuprinse în listele de monumente istorice, investitorii sunt obligați să includă în comisiile de recepție și o persoană desemnată de Ministrul Culturii. Însă această prevedere se aplică doar la recepția construcțiilor finanțate din bugetul de stat sau bugetul local, conform pct.1 din Regulament.

Conform.43[5] din Regulament, la recepția blocurilor locative ce depășesc 5 niveluri, investitorii sânt 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 recepție.

Pornind de la reglementările legale prevăzute de Capitolul III[1] din Regulament, rezultă următoarele: - actul de recepție ca formă corespunde modelului prevăzut de Regulament; - actul de recepție este semnat de persoanele indicate în pct.43[2] din Regulament.

În conformitate cu art.23 lit.f) al legii privind calitatea în construcții ***** proiectanții de construcții sânt persoane fizice sau juridice care răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: f) stabilirea, în proiect, a fazelor determinante de execuție a lucrărilor, exercitarea, supravegherii de autor asupra lucrărilor pe tot parcursul construcției.

Conform avizului proiectantului privind recepția finală a lucrărilor de construcție a obiectivului „Restaurarea și reconstrucția în limitele volumetrice existente al construcției de agrement cu numărul cadastral*****, amplasată în mun.Chișinău, sect.Centru, *****” autorul proiectului, proiectant ***** certificat *****din 13.09.2019, valabil până la 13.09.2024, din cadrul „Vigro Proiect”S.R.L., a consemnat următoarele:

a. Schimbările, efectuate pe parcursul executării lucrărilor, au avut loc numai în baza modificărilor introduse în documentația de execuție, conform procedurii legale;

b. Lucrările de construcție au fost executate în volum complet în strictă concordanță cu prevederile autorizației de construire, al documentației de proiect și al cerințelor Ministerului Culturii al Republicii Moldova expuse în fișa de avizare emisă de comisia Consiliului Național al Monumentelor Istorice;

c. Proiectantul, autorul proiectului, recomandă Comisiei de recepție obiectul în cauză spre recepție finală, fără obiecții;

Astfel, autorul proiectului confirmă că documentația de proiect, în baza căreia a fost emisă autorizația de construire ***** din 25,08.2017 și, respectiv, executate lucrările, corespunde

proiectului avizat anterior de către*****prin fișa de avizare din 27 februarie 2013.

Menționează reclamanta că, la data de 26.09.2022 FPC„Exfactor-Grup”S.R.L. a depus cererea ***** privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a actului de recepție finală din 01.06.2022.

La data de 07.10.2022 de către registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, a fost adoptată decizia **********

Conform deciziei, registratorul a constatat: potrivit punctului 5 al contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat, care constituie monument ocrotit de stat, în conformitate cu schița de proiect și proiectul de execuție, coordonate cu Ministerul Culturii. De către SRL”Arhibas” a fost elaborat proiectul de execuție ***** iar în actul de recepție se face referire la proiectul de execuție al SRL”Vigro Proiect”. In ideea celor relatate, Serviciului cadastral teritorial Chișinău a adresat o scrisoare către Ministerului Culturii, prin care se solicită o expunere mai detaliată asupra faptului dat, și anume dacă proiectul de execuție al SRL„Vigroproiect” a fost coordonat cu Ministerul Culturii, ținând cont de prevederile pct.5 al contractului menționat. Registratorul, invocând complexitatea cazului, a indicat asupra unor dificultăți la aplicarea corectă a cadrului normativ și a comunicat că s-a solicitat un aviz consultativ de la Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice asupra acțiunilor concrete care urmează a fi întreprinse de către registrator în asemenea situație. Registratorul a decis: a prelungi termenul de examinare a cererii de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor ***** și *****din 26.09.2022, până la 10.11.2022 în legătură cu necesitatea primirii unui aviz consultativ de la Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice.

La data de 07.11.2022 de către registratorul Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, a fost adoptată decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Conform deciziei, registratorul a constatat: în urma examinării actelor prezentate, precum și a cadastrului bunurilor imobile, dar și ținând cont de complexitatea cazului, intru aplicarea corectă a cadrului legal a fost solicitat un aviz consultativ de la Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice și demers către Ministerul Culturii, reținând în acest sens următoarele. În registrul bunurilor imobile ********** la sbc.III, ***** este notata - „restricție”, potrivit pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat, care constituie monument ocrotit de stat, în conformitate cu schița de proiect și proiectul de execuție, coordonate cu Ministerul Culturii. Prin scrisoare *****din 02.11.2022, Ministerul Culturii al Republicii Moldova constată ca nu a examinat și nu a avizat documentația de proiect a imobilului din ***** mun.Chișinău, elaborata de către SRL Vigroproiect (indicată în autorizația de construire ***** din 25.08.2017), precum comunică și faptul ca nu au fost îndeplinite obligațiile pct.5 al contractului de vânzare - cumpărare***** din 22.07.2009.Ținând cont de faptul că nu a fost îndeplinită condiția din contractul de vânzare - cumpărare***** din 22.07.2009, indicată supra, registratorul a conchis asupra imposibilității de a efectua înregistrarea construcției cu numărul cadastral*****, situat în mun.Chișinău, *****, în baza actului de recepție finală *****din 01.06.2022 pe numele „Universal Proiect”SRL și, respectiv, Firma de producție și comerț „Exfactor-Grup”SRL. Registratorul a decis: a refuza înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Decizia de refuz a fost luată în temeiul art.33 alin.(1) lit.e) și alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 - datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial.

La data de 15.11.2015 prin scrisoarea cu **********, adresată Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău, FPC„Exfactor-Grup”SRL, în legătură cu emiterea deciziei de refuz în înregistrarea actului de recepție finală din 01.06.2022, în scopul asigurării exercitării drepturilor la apărare a FPC„Exfactor-Grup”SRL, în procesul de contestare a deciziei din 07.11.2022, solicită: în conformitate cu art.34 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, notarea se face la cererea părții interesate sau se efectuează din oficiu de către registrator. Astfel, a solicitat reclamanta să i se comunice dacă notarea „restricției” conform pct.5 al Contractului de vânzare - cumpărare *****din 22.07.2009 s-a efectuat la cererea Ministerului Educației, Culturii și Cercetării sau din oficiu de către registrator. Reieșind din faptul că anterior la înregistrarea altor dreptului reale nu a fost invocată această restricție și în scopul stabilirii caracterului și întinderea acestei restricții, solicită să i prezinte o copie a cererii/scrisorii Ministerului Educației, Culturii și Cercetării prin care s-a solicitat notarea „interdicției”, dacă notarea s-a efectuat la cererea Ministerului și o copie a scrisorii Ministerului Culturii al Republicii Moldova nr. *****din 02.11.2022.

Prin răspunsul din 22 noiembrie 2022 ********** Serviciului Cadastral teritorial Chișinău a informat FPC„Exfactor-Grup”SRL privind următoarele: 1. Ca rezultat al examinării informației din cadastrul bunurilor imobile al bunului imobil cu numărul cadastral ***** s-a stabilit că notarea restricției ce reiese din pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.072009, a fost efectuată în registrul bunurilor imobile de către registrator din oficiu la 09.09.2009, în condițiile art.34 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, ca notare ce izvorăște din actul juridic în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea dreptului, și în temeiul pct.pct.71, 72 din Instrucțiunea eu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru ********** Menționează că, condiția indicată în pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, ulterior, a fost reflectată și indicată în pct.1.3 din contractul privind constituirea dreptului de superficie ***** din 02.09.2010, precum și în pct.1.2.1. și pct. 9.2.5 din contractul de societate civilă *****din 23.05.2017. Se indică că, prin scrisoarea Ministerului Culturii*****din 26.05.2017, prin care Ministerul își expune lipsa cărorva obiecții la încheierea contractului de societate civilă *****din 23.05.2017, în condițiile menținerii grevărilor notate în Subcapitolul III al registrului bunurilor imobile în beneficiul Ministerului Culturii. Cu referire la eliberarea copiei scrisorii Ministerului Culturii *****din 02.11.2022, relatează că, este necesar să depună o cerere în acest sens la registratorul din domeniul cadastrului, la unul din centrele multifuncționale din mun.Chișinău, adresele cărora pot fi aflate accesând pagina web www.asp.gov.md, achitând concomitent tariful pentru acest serviciu.

La data de 24.11.2022 FPC„Exfactor-Grup”SRL a înaintat către registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice cererea prealabilă***** înregistrată cu ***** din 24.11.2022.

În cererea prealabilă, FPC”Exfactor-Grup”SRL a invocat motivele de fapt și de drept care demonstrează că decizia registratorului din 07 noiembrie 2022 este neîntemeiată și în conformitate cu prevederile art.12 alin.(7) lit.b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, a solicitat registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice: să admită cererea prealabilă; să constate ca neîntemeiată decizia registratorului SCT Chișinău cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 07 noiembrie 2022; să înregistreze în Registrul Bunurilor Imobile actul de recepție, *****din 01 iunie 2022, de recepție finală a construcției cu numărul cadastral***** din mun.Chișinău, *****

La data de 06 decembrie 2022 de către registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, a fost emisă decizia *****.

Retine faptul că, decizia a fost recepționată de către FPC"Exfactor-Grup"S.R.L. la data de 08 decembrie 2022, fapt confirmat prin avizul de recepție *****

În decizia din 06 decembrie 2022 registratorul din cadrul ASP a constatat următoarele: prin cererea refuzată a fost solicitată înregistrarea curentă a dreptului de proprietate asupra construcției de cultură și agrement cu numărul cadastral*****, situată în mun.Chișinău, *****, ca urmare a construirii, în temeiul actului de recepție-finală din 01.06.2022. În procesul examinării tuturor actelor, datelor din cadastrul bunurilor imobile, cât și motivația expusă în decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău, registratorul ierarhic superior a indicat că, se poate stabili necesitatea completării/modificării acesteia. A menționat că este necesar a modifica/completa decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău, în partea invocării trimiterii legale și anume: substituirea temeiului de refuz al deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din art.33 alin.(1) lit.e) al Legii nr.1543/1998 în art.33 alin.(1) lit.b[1]) al legii menționate, „lipsesc documentele pentru înregistrare". În aceste condiții reiterează că, ținând cont de notarea în registrul bunurilor imobile ***** a pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată***** din 22.07.2009, care prevede că „cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat, care constituie monument ocrotit de stat, în termen de până la 3 (trei) ani din data transmiterii-primirii, în conformitate cu schița de proiect și proiectul de execuție, coordonate cu Ministerul Culturii și Turismului", întru posibilitatea înregistrării drepturilor solicitate ca rezultat al construirii bunului imobil, este necesar a prezenta actele menționate în pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată***** din 22.07.2009, coordonate în modul corespunzător. Referitor la invocarea petentului în cererea prealabilă, precum că „la data înregistrării în registrul bunurilor imobile a dreptului FPC„ExFactor-Grup" S.R.L. asupra construcției în baza contractului de societate civilă *****din 23.05.2017, registratorul nu a refuzat înregistrarea dreptului din motivul notării restricției, iar ulterior Ministerul Culturii nu a contestat această înscriere", menționează că, în cap.1, pct.1.2, sbpct.1.2.1 al contractului de societate civilă *****din 23.05.2017, este prevăzut că „scopul societății constituie realizarea pe etape a lucrărilor de construcție, reconstrucție și restaurare, desfășurate în legătură cu bunurile imobile situate la adresa: mun.Chișinău, ***** și str.Pârcălab, 37 după cum urmează: construcția capitală cu numărul cadastral ***** construcție capitală cu statut de monument de importanță națională, sub condițiile pct.5 din contractul de vânzare-cumpărare în proprietate privată***** din 22.07.2009". La fel specifică că, în informația cadastrală se regăsește acordul Ministerului Culturii*****din 26.05.2017, prin care Ministerul expune lipsa câtorva obiecții la încheierea Contractului de societate civilă *****din 23.05.2017. În condițiile relatate, registratorul ASP a decis: completa/modifica decizia cu privire la refuzul înregistrării curente a dreptului de proprietate asupra construcției de cultură și agrement cu numărul cadastral*****, situată în mun.Chișinău, *****, emisă de către registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău, la 07.11.2022, prin invocarea celor sus menționate, și în temeiul prevederilor art.33 alin.(1) lit.b[1]) al Legii cadastrului bunurilor imobile, a refuza înregistrarea curentă a dreptului de proprietate asupra construcției de cultură și agrement cu numărul cadastral*****.

Menționează că, în decizia ***** din 06 decembrie 2022, cu referire la temeiul art.33 alin.(1) lit.b[1]) al legii menționate „lipsesc documentele pentru înregistrare", nu este indicat expres care documente, din cele indicate la art.28 alin.(1) al Legii 1543/1998, lipsesc.

În textul deciziei contestate, registratorul menționează că, în aceste condiții se reiterează că, ținând cont de notarea în registrul bunurilor imobile ***** a pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată***** din 22.07.2009, care prevede că „cumpărătorul

va restaura obligatoriu bunul privatizat, care constituie monument ocrotit de stat, în termen de până la 3 (trei) ani din data transmiterii-primirii, în conformitate cu schița de proiect și proiectul de execuție, coordonate cu Ministerul Culturii și Turismului", întru posibilitatea înregistrării drepturilor solicitate ca rezultat al construirii bunului imobil, este necesar a prezenta actele menționate în pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată***** din 22.07.2009, coordonate în modul corespunzător.

Invocă reclamanta că, dacă am admite că, prin referire la motivul lipsei documentelor pentru înregistrare registratorul are în vedere lipsa schiței de proiect și proiectul de execuție, coordonat cu Ministerul Culturii, subliniază că aceste acte nu se încadrează în lista actelor prevăzute expres la art.28 alin.(1) al Legii 1543/1998, or, nu prevede că dreptul de proprietate asupra unui bun imobil poate naște în temeiul schiței de proiect și proiectul de execuție.

Comunică că, după depunerea cererii privind înregistrarea curentă a dreptului de proprietate, nici registratorul din cadrul Serviciului cadastral teritorial și nici registratorul din cadrul Agenției servicii publice nu a solicitat de la FPC„ExFactor-Grup" S.R.L. careva acte suplimentare, la actele anexate la cererea ***** din 26.09.2022 privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a actului de recepție finală din 01.06.2022.

În corespundere cu prevederile art.40^4 alin.(1) din Legea 1543/1998, 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.

Astfel, conform acestei norme, în afara de documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, în cazul examinat actul de recepție finală din 01.06.2022, FPC„ExFactor-Grup"S.R.L. nu are obligația, iar registratorul nu are dreptul de a solicita alte acte suplimentare care nu sunt prevăzute expres de lege.

Aceiași prevedere se regăsește și în pct.89 din „Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor", aprobată prin Ordinul A.R.F.C. ********** din 22 iunie 2005, care stabilește că construcția ridicată se înregistrează în folosul 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 (proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, după caz, proces-verbal de recepție finală). Dacă construcția a fost construită pe baza societății civile, parteneriatului public-privat, la înregistrare se va ține cont de prevederile contractului.

În corespundere cu prevederile art.40^4 alin.(2) din Legea 1543/1998, construcția nefinalizată se înregistrează cu respectarea condițiilor pentru înregistrarea dreptului asupra terenului prevăzute la alin.(1) - (l^2) și corespunzător a condițiilor prevăzute la alin.(1^3), la prezentarea autorizației pentru construcție și a avizului tehnic elaborat de către experți tehnici atestați ce confirmă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect.

După cum s-a menționat mai sus, la data de 28 iunie 2018 FPC„Exfactor-Grup"S.R.L. a înregistrat dreptul său de proprietate asupra construcției nefinalizate din mun.Chișinău, sect.Centru, *****, număr cadastral*****, în baza actelor indicate în Registru, fără prezentarea unor proiecte coordonate cu Ministerul Culturii.

Astfel, consideră că dacă anterior deciziei contestate, registratorul a efectuat înscrieri referitor la dreptul de proprietate asupra construcției nefinisate, el este obligat să exercite dreptul

discreționar în același mod și la înregistrarea actului de recepție finală din 01.06.2022.

Analiza prevederilor invocate mai sus, permite a concluziona că registratorul Agenției Servicii Publice, la emiterea deciziei ***** din 06 decembrie 2022, a interpretat greșit prevederile art.33 alin.(l) lit.b[1]) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1***** din 25.02.1998 și a depășit vădit competențele sale prevăzute de lege și actul administrativ defavorabil – refuzul, este neîntemeiat și ilegal.

Alegațiile registratorilor în refuzul de a înregistra actul de recepție finală din 01.06.2022 că de către FPC „Exfactor-Grup"SRL nu a fost îndeplinită condiția prevăzută la ppt.5 din contractul de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, nu poate fi probată reieșind din următoarele: actul de recepție finală din 01.06.2022 prevede că lucrările de construcție au fost executate în baza autorizației de construire ***** din 25.08.2017.

În corespundere cu prevederile art.12 alin.(1) lit.g) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163 din 09.07.2010, autorizația de construire se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: extrasul din procesul-verbal al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lingă Ministerul Culturii privind avizarea pozitivă a proiectului de execuție, în cazul proiectării intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

Autorizația de construire ***** din 25.08.2017 nu a fost revocată, anulată până la momentul actual, astfel se prezumă că acest act administrativ individual favorabil a fost emis în condițiile legii și în conformitate cu documentația de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lingă Ministerul Culturii.

Conform pct.7 și pct.8 din „Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Ministerului Culturii", aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.147 din 25.08.2021, sunt stabilite funcțiile și drepturile Ministerului Culturii.

Conform pct.12 din „Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Național al Monumentelor Istorice", aprobat prin Hotărârea Guvernului ***** din 31.01.2014, sunt stabilite atribuțiile Consiliului Național al Monumentelor Istorice.

Nici unul din aceste organe nu are funcția de control în domeniul construcției pentru a stabili dacă lucrările de construcție sunt sau nu executate în conformitate cu documentația de proiect, care anterior a fost avizată de Consiliului Național al Monumentelor Istorice.

Conform art.4 alin.(2[1]) din Legea privind controlul de stat al activității dc întreprinzător *****31 din 08.06.2012, au dreptul să inițieze și să desfășoare controlul doar autoritățile/instituțiile publice stabilite în anexa la prezenta lege, în limitele corespunzătoare.

Astfel, restricția invocată de registrator se referă la bunul imobil:***** indicat la capitolul II la *****. Respectiv, restricția indicată la ********** „grevează" dreptul de proprietate al ICS„Universal Proiect"S.R.L., dar nu la dreptul de proprietate al FPC „Exfactor-Grup" SRL, care este înregistrat la capitolul II la *****.

Având în vedere natura de act administrativ individual defavorabil a refuzului în înregistrarea dreptului de folosință, acesta nu conține nici o mențiune cu privire la procedura administrativă care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc.. Or, conform art.94 Cod administrativ, (1) 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 și circumstanțele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. (2)

Audierea poate fi făcută verbal sau în scris. La caz, Agenția Servicii Publice, a fost oferit un refuz expres, fără a realiza audieri pe marginea faptelor date a titularului dreptului solicitat de a fi înregistrat, fapt care, denotă existența unui viciu de procedură.

În acest context, menționează hotărârea din 09.11.2017 a Curții de Justiție a Uniunii Europene (în continuare, "C.J.U.E.") în cauza ***** care C.J.U.E. a reiterat principiul că: [...] 40. Printre aceste cerințe, obligația de motivare a deciziilor adoptate de autoritățile naționale are o importanță deosebită, întrucât permite destinatarului lor să își apere drepturile în cele mai bune condiții posibile și să decidă în deplină cunoștință de cauză dacă este util să formuleze o acțiune împotriva acestora. Aceasta este de asemenea necesară pentru a permite instanțelor să își exercite controlul asupra legalității deciziilor menționate (a se vedea în acest sens Hotărârea din 15 octombrie 1987, Heylens și alții, 222/86, EU:C: 1987:442, punctul 15). Concluzia care se desprinde din obligația imperativă de a motiva actul administrativ, este că, actul administrativ nemotivat, nu permite nici destinatarului (i.e. SRL"RIMIZAN-COM") și nici instanței de judecată, să se convingă de faptul că nu este o decizie arbitrară și care nu permite destinatarului să-și valorifice pe deplin dreptul la apărare și dreptul de acces la un tribunal. Nu în ultimul rând subliniază asupra faptului că, motivarea corespunzătoare a actului administrativ, conform Codului administrativ, condiționează legalitatea acestuia, iar în lipsa acestuia, actul administrativ nemotivat este afectat de viciu și în esență nul.

Cu referire la respectarea principiului legalității, Curtea Constituțională a statuat în Hotărârea ***** din 16.07.2015 că: (...)50. Curtea notează importanța principiului statului de drept pentru o societate democratică. Potrivit acestui principiu, autoritățile statale trebuie să respecte dispozițiile legale în vigoare și să se supună principiilor fundamentale ale Constituției. 51. Curtea relevă că la baza statului de drept, consacrat de articolul 1 alin. (3) din Constituție, stă principiul legalității. Nici o lege și nici un alt act juridic care contravine prevederilor Constituției nu are putere juridică (articolul 7 din Constituție), iar respectarea legilor care nu contravin în mod vădit Constituției este obligatorie. 52. Importanța principiului legalității presupune, așadar, respectarea legilor, această exigență fiind impusă nu doar indivizilor sau persoanelor juridice private, ci și autorităților și instituțiilor publice. În măsura în care legalitatea vizează actele agenților publici, este important ca aceștia să acționeze în limita atribuțiilor care le-au fost acordate (Raportul privind preeminența dreptului, adoptat de Comisia de la Veneția la cea de-a 86 sesiune plenară, 2011, § 42).

În corespundere cu art.16 Cod administrativ, (1) Dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. (2) Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

În jurisprudența sa bine stabilită, printre altele în cauza Oneryildiz c. Turciei. Curtea Europeană a Drepturilor Omului (în continuare - "C.E.D.O."), a reiterat: (...)124. Curtea reamintește că noțiunea de "bun" prevăzută în prima parte a articolului 1 al Protocolului ***** are un conținut autonom, care nu se limitează numai la proprietatea asupra bunurilor corporale și care este independent de calificările formale din dreptul intern: ceea ce contează este de a examina dacă circumstanțele unei anumite cauze, analizate în ansamblul lor, pot fi recunoscute ca făcând reclamantul titular al interesului substanțial protejat prin aceasta dispoziție (a se vedea, mutatis mutandis, Ywierzinski c.Poloniei, ***** paragraf 63, CEDO 2001-VI). Astfel, pe lângă bunurile corporale, anumite alte drepturi și cote-interesa din acțiuni pot fi considerate ca "drepturi de proprietate" și, deci, ca "bunuri" în sensul acestei prevederi (hotărârile latridis c.Greciei [GC], ***** paragraf 54, CEDO 1999-11, și Beyeler c. Italiei [GC], ***** paragraf

100, CEDO 2000-1). Noțiunea de “bunuri” nu se limitează nici la “bunurile curente” și poate acoperi valori patrimoniale, inclusiv creanțe, în virtutea cărora reclamantul poate pretinde ca ar fi avut cel puțin “o speranță legitimă” și justificată de a obține o beneficiere efectivă de dreptul său de proprietate (a se vedea, spre exemplu, Prince Hans-Adam II de Liechtenstein c. Germaniei [GC],*****, paragraf 83, CEDO 2001-VIII).

Potrivit prevederilor art.10 alin.(1) Cod administrativ, (I) 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 dc a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul reclamantei, avocatul Găină Sergiu, acționând în baza mandatului avocațial seria MA **********din 06.01.2023, a susținut acțiunea în contencios administrativ depusă în sensul formulat și a solicitat admiterea acesteia, reiterându-și argumentele expuse în scris.

Pârâta – Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile” (anterior, Instituția Publică ”Agenția Servicii Publice”), prin referința prezentată instanței, nu a recunoscut acțiunea reclamantei FPC”ExFactor-Grup ”SRL și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale procesuale, prin referința prezentată instanței, înregistrată cu numărul de intrare ***** din 27.02.2023, pârâtul a invocat următoarele contraargumente: conform cererii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor ***** și *****din 26.09.2022, depusă la Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, s-a solicitat înregistrarea construcției cu numărul cadastral*****, situat în mun.Chișinău, *****, în baza Actului de recepție finală din 01.06.2022 pe numele ”Universal Proiect”S.R.L. și, respectiv, ”Exfactor-Grup”S.R.L..

Prin decizia registratorului SCT Chișinău din 07.11.2022, a fost refuzată înregistrarea bunului imobil, fiind invocate prevederile art.33 alin.(1) lit.e) și alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile ********** din 25.02.1998.

Ca motivare a emiterii deciziei de refuz, registratorul a reflectat faptul că, în registrul bunurilor imobile ***** este notată restricția conform pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, prin care se indică că, cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat, care constituie monument ocrotit de stat, în conformitate cu schița de proiect și proiectul de execuție, coordonate cu Ministerul Culturii.

Prin scrisoarea *****din 02.11.2022, Ministerul Culturii reflectă că nu a examinat și nu a avizat documentația de proiect a imobilului din mun.Chișinău, ***** elaborată de către S.R.L.”Vigro Proiect” (indicată în Autorizația de construire ***** din 25.08.2017), precum comunică și faptul că nu au fost îndeplinite obligațiunile pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009.

Astfel, decizia registratorului SCT Chișinău din 07.11.2022, cu privire la refuzul înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile a construcției cu numărul cadastral*****, situată în mun.Chișinău, ***** a fost contestată la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, aceasta din urmă fiind menținută și completată prin decizia ********** din 06.12.2022, cu invocarea prevederilor art.33 alin.(1) lit b^1) al Legii ********** din 25.02.1998.

Prin decizia registratorului din cadrul ASP, s-a indicat că, ținând cont de notarea în registrul bunurilor imobile ***** a pct.5 al Contractului de vânzare-cumpărare a bunului în

proprietate privată***** din 22.07.2009, care prevede că ”cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat, care constituie monument ocrotit de stat, în termen de până la 3 (trei) ani din data transmiterii-primirii, în conformitate cu schița de proiect și proiectul de execuție, coordonate cu Ministerul Culturii și Turismului”, întru posibilitatea înregistrării, drepturilor solicitate ca rezultat al construirii bunului imobil, este necesar a fi prezentate actele menționate în pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare precizat, coordonate în modul corespunzător.

De asemenea, referitor la invocarea reclamantului, în cererea prealabilă, cererea de chemare în judecată precum că ”la data înregistrării în registrul bunurilor imobile a dreptului ”Exfactor-Grup”S.R.L. asupra construcției în baza contractului de societate civilă *****din 23.05.2017, registratorul nu a refuzat înregistrarea dreptului din motivul notării restricției, iar ulterior Ministerul Culturii nu a contestat această înscriere”, menționează că, în cap.1, pct.1.2, sbpct.1.2.1 al contractului de societate civilă *****din 23.05.2017, este prevăzut că ”scopul societății constituie realizarea pe etape a lucrărilor de construcție, reconstrucție și restaurare, desfășurate în legătură cu bunurile imobile situate la adresa: mun.Chișinău, ***** și str.Pârcălab, 37 după cum urmează: construcția capitală cu numărul cadastral*****, construcție capitală cu statut de monument de importanță națională, sub condițiile pct.5 din contractul de vânzare-cumpărare în proprietate privată***** din 22.07.2009”.

La fel specifică că, în informația cadastrală se regăsește acordul Ministerului Culturii*****din 26.05.2017, prin care Ministerul expune lipsa obiecțiilor la încheierea contractului de societate civilă *****din 23.05.2017.

Suplimentar menționează pârâtul că, prin decizia registratorului SCT Chișinău din 07.10.2022, prin care s-a prelungit termenul de examinare a cererilor de înregistrare a dreptului asupra construcției, s-a menționat că proiectul de execuție *****a fost elaborat de S.R.L.”Arhibas” (Autorizația de construire***** din 22.03.2013), însă actul de recepție finală prezentat, face referire la proiectul de execuție al S.R.L.”Vigro Proiect”.

Totodată, Ministerul Culturii prin scrisoarea ***** din 02.11.2022, menționează că:

- nu a examinat și avizat documentația de proiect de restaurare a imobilului cu statut de monument din mun.Chișinău, *****, elaborat de S.R.L.”Vigro Proiect”;
- lucrările executate asupra imobilului cu numărul cadastral***** nu corespund cu proiectul de execuție privind restaurarea acestuia, avizat de către*****și autorizațiilor de construire***** din 22.03.2013 și ***** din 25.08.2017 pentru executarea lucrărilor de restaurare și reconstruire a imobilului lit.”*****, în limitele volumetrice existente;
- deținătorul imobilului cu numărul cadastral***** nu a îndeplinit obligațiile prevăzute la pct.5 al Contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, privind restaurarea obligatorie a bunului privatizat care constituie monument ocrotit de stat;

De asemenea, se menționează că, Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor, instituția din subordinea Ministerului Culturii, care asigură, conform art.16[1] din Legea nr.1530/1993 privind ocrotirea monumentelor ”inspectarea în teren a monumentelor și a zonelor lor de protecție, a șantierelor de intervenție asupra acestora, controlul/supravegherea respectării legislației în domeniul ocrotirii monumentelor, întocmirea proceselor-verbale, în caz de constatare a încălcărilor, emiterea prescripțiilor de sistare a lucrărilor ilegale la monumente și în zonele lor de protecție” a efectuat la data de 03.05.2022 inspectarea în teren a șantierului de intervenție asupra monumentului din ***** și, în conformitate cu atribuțiile prevăzute la art.432[8] alin.(1) din Codul contravențional a constatat următoarele: imobilul cu statut de monument (numărul cadastral*****) a fost demolat, în locul acestuia fiind în proces de edificare o construcție nouă, care nu respectă volumetria și aspectul arhitectural al clădirii istorice.

În contextul celor reflectate menționează că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentanții pârâtului: Nadejda Crăciun, împuternicită în baza procurii***** din 05.01.2024 și Iurie Țurcan, împuternicit în baza procurii din 05.01.2024, au solicitat respingerea acțiunii reclamantei, reiterându-și argumentele expuse în scris, în referința prezentată.

Persoanele terțe - Ministerul Culturii al Republicii Moldova, Agenția pentru inspectarea și restaurarea monumentelor, prin avocatul Pavel Croitoru, prin referința prezentată instanței, au solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale procesuiale au menționat că, temeiul principal pentru care acțiunea reclamantului urmează a fi respinsă reprezintă faptul că, "ExFactor-Grup"SRL a încălcat în mod vădit legislația prin demolarea monumentului istoric de importanță națională - Conacul urban Rîșcanu-Derojinski, nr.cadastral*****, situat în mun.Chișinău, ***** înscris cu ***** în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr.1531 din 22.06.1993 pentru punerea în aplicare a Legii privind ocrotirea monumentelor.

Menționează terții că, prin actele permisive emise, s-a autorizat restaurarea și reconstruirea monumentului în limitele volumetrice existente, dar nu demolarea monumentului cu edificarea unei noi construcții.

Potrivit prevederilor art.5 din Legea nr.1530 din 22-06-1993 privind ocrotirea monumentelor, restaurare semnifică - complex de lucrări (cercetare științifică, proiectare și operare a intervențiilor proiectate) efectuate în scopul punerii în valoare, păstrării și fortificării valorii istorice-culturale a bunului imobil protejat, inclusiv prin restabilirea integrității fizice și funcționale a acestuia și prin remedierea unor modificări/alterări suferite în timp.

În corespundere cu art.10 din Legea nr.1530, activitățile în domeniul ocrotirii monumentelor constau în: prevederea și asigurarea lucrărilor de evidență, studiere, punere în valoare, salvare, protejare, conservare și restaurare; prevenirea deteriorării, mutilării și demolării monumentelor; garantarea folosirii și accesibilității monumentelor pentru diverse investigații, inclusiv în procesul de instruire și propagare; tragerea la răspundere penală sau contravențională a persoanelor fizice și juridice care au deteriorat, mutilat sau demolat monumente, a persoanelor responsabile de ne întreținerea și abandonarea acestora, precum și repararea prejudiciului adus monumentelor. Ocrotirea monumentelor ține de competența Parlamentului, Guvernului, consiliilor locale, președinților raioanelor și primarilor.

Potrivit prevederilor art.13 din Legea nr.1530, în vederea menținerii autenticității și a integrității monumentelor, deținătorii lor, cu orice titlu juridic, sunt obligați să ia măsuri ce asigură protecția și paza monumentelor, să avizeze Ia autoritatea competentă documentațiile de proiect de intervenție la monumente, să nu admită demolarea, mutilarea, deteriorarea, ne întreținerea sau abandonarea acestora.

Potrivit art.14 din Legea nr.1530, deținătorii cu orice titlu juridic ce posedă, folosesc sau păstrează monumente cu valoare istorică, artistică sau științifică luate la evidență sau înscrise în Registrul monumentelor sunt obligați să respecte prevederile prezentei legi, condiție ce se include în actele de proprietate, de cumpărare-vânzare sau de închiriere.

Potrivit art.58 alin.(1) din Legea nr.1530, nerespectarea prevederilor articolului 13 atrage după sine retragerea dreptului de posesiune, proprietate sau folosință sau evacuarea monumentelor în modul stabilit de lege.

Prin urmare, reclamantul a încălcat principala condiție prevăzută în pnct.5 din contractul de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, pentru care Statul a vândut clădirea monumentului istoric, și anume obligația restaurării monumentului, fapt ce reprezintă opusul demolării.

Astfel, la momentul actual, Ministerul Culturii și Agenția pentru inspectarea și restaurarea monumentelor elaborează actele necesare pentru inițierea procesului de reparare a prejudiciului adus bunului de patrimoniu cultural din contul reclamantului "ExFactor-Grup"SRL și "Universal Proiect"SRL.

Or, potrivit art.46 alin.(1) și 47 alin.(1) din Legea nr.1530, monumentele sau componentele lor se consideră prejudiciate în cazul în care au fost total sau parțial demolate, degradate sau mutilate în rezultatul acțiunii sau inacțiunii umane. Prejudiciul adus monumentului sau componentelor lui urmează a fi reparat de proprietarul, gestionarul sau titularul altor drepturi reale asupra acestuia, precum și, după caz, de persoanele fizice și juridice care au inițiat, finanțat și executat lucrările care au adus prejudiciu monumentului.

Suplimentar menționează că, la data de 03.05.2022, Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor a întocmit procesul-verbal de constatare***** prin care a examinat construcția din mun.Chișinău*****la fața locului și a constatat că monumentul de arhitectură a fost demolat, iar în locul monumentului a fost construită o altă construcție, cu suprafață și volumetrie mai mare decât a monumentului. La data de 07.03.2023, Inspectoratul de poliție Centru a pornit cauza penală *****, pe faptul bănuielii privind săvârșirea infracțiunii prevăzuta de art.199^1 alin.(2) Cod penal - distrugerea bunurilor de patrimoniu cultural.

Urmează a fi respins ca neîntemeiat argumentul reclamantului, precum că Ministerul Culturii nu poate să participe la recepția lucrărilor de construire executate în privința monumentului istoric.

Prin Hotărârea Guvernului nr.285 din 23.05.1996 a fost aprobat Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente.

Conform art.15 din Regulament, la recepția clădirilor cuprinse în listele de monumente istorice, investitorii sânt obligați să includă în comisiile de recepție și o persoană desemnată de Ministerul Culturii.

Conform art.43^2 din Regulament, la recepție sânt obligați să participe proiectantul, dirigintele de șantier și responsabilul tehnic, fiecare dintre ei va primi citi un exemplar al actului de recepție. Investitorul poate invita la lucrările de recepție alte persoane.

Astfel, prevederea care stabilește că investitorul poate să invite la recepție și alte persoane urmează a fi interpretat ca obligație a investitorului de a invita reprezentantul Ministerului Culturii la recepția monumentului istoric, în virtutea dreptului și interesului legitim al acestei instituții publice.

Or, pe de o parte, Ministerului Culturii este autoritatea publică centrală responsabilă de patrimoniul cultural construit. Iar pe de altă parte, în Registrul bunurilor imobile este notată restricția cu privire la construcția nr. cadastral*****, în favoarea Ministerului Culturii.

Această grevare a fost inclusă cu scopul asigurării respectării de către proprietarul construcției a obligației restaurării clădirii monumentului istoric. Prin urmare, înregistrarea oricăror modificări operate în parametrii construcției urmează a fi coordonate indispensabil cu titularul grevării. Or, într-o interpretare contrară, ar rezulta că notarea interdicției este lipsită de orice efect juridic, fapt care nu poate fi acceptat într-un stat de drept.

Conform prevederilor art.22 alin.(2) din Legea cadastrului bunurilor imobile, registrul bunurilor imobile conține înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate și alte

drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacțiile cu bunuri imobile și alte temeiuri ale nașterii, modificării, grevării și stingerii drepturilor.

În conformitate cu art.31 alin.(1) lit.f) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției.

Astfel, având în vedere că înregistrarea construcției edificate poate fi făcută doar cu acordul titularului grevării, rezultă că actul de recepție finală din 01.06.2022 cu privire la restaurarea și reconstrucția monumentului istoric este incomplet și nu poate constitui temei pentru intabularea construcției în Registrul bunurilor imobile, fără participarea Ministerului Culturii la procesul de recepție a construcției.

Prin certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.11.2012, Primăria mun.Chișinău, a permis elaborarea documentației de proiect pentru restaurarea și reconstruirea monumentului de arhitectură din ***** mun.Chișinău, în limitele volumetrice existente, conform avizului asupra schiței de proiect emis de*****la date de 03.10.2012.

Astfel, la data de 12.03.2013, Ministrul Culturii a aprobat fișa de avizare a proiectului de execuție, în baza procesului verbal**********din 27.02.2013.

La data de 22.03.2013 Primăria mun.Chișinău a emis autorizația de construire*****, prin care s-a permis societății "Universal Proiect"SRL să restaureze și reconstruiască imobilul "01", în limitele volumetrice existente, conform proiectului de execuție *****elaborat de "Arhibas"SRL.

Ulterior, la data de 25.08.2017 Primăria mun.Chișinău a emis autorizația de construire *****, prin care s-a permis efectuarea acelorași lucrări ca și în autorizația din 22.03.2013, însă de data aceasta - în baza documentației de proiect elaborată de către "Vigro Proiect"SRL, administrată de ***** fiul viceprimarului mun.Chișinău *****

Respectiv, autorizația a fost elaborată de către șeful de secție din cadrul Direcției Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare ***** fiind semnată de Viceprimarul *****

La caz, se poate constata că fiul *****a elaborat proiectul, mama ***** a coordonat proiectul autorizației de construire, iar tatăl *****a emis autorizația, fapt prin care s-a încălcat în mod grav legislația care interzice funcționarilor să participe în proceduri administrative cu conflict de interese.

În continuare, menționează că autorizația de construire din 2017 a fost emisă în lipsa unui certificat de urbanism pentru proiectare valabil. Or, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism ***** din 06.11.2012 a expirat la 05.11.2013.

Potrivit prevederilor art.12 alin.(1) lit.b) din Legea 163/2010 cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire (în redacția anului 2017), autorizația de construire (anexa ***** se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: b) certificatul de urbanism pentru proiectare.

Astfel, chiar dacă norma legală nu scrie expres despre necesitatea ca certificatul de urbanism să fie valabil, acest fapt se prezumă. Or, doar așa se instituie o limită de exercitare a drepturilor sale prevăzute în certificatul de urbanism. În caz contrar, în lipsa unui termen, ar rezulta că autorizația de construire ar putea fi obținută și după 1 an sau 10 ani după expirarea valabilității certificatului de urbanism, interpretare care vădit contravine intereselor publice și securității raporturilor juridice.

Prin urmare, faptul că Primăria mun.Chișinău a eliberat autorizația de construire după 4 ani de la expirarea valabilității certificatului de urbanism reprezintă o încălcare vădită a legii.

De asemenea, la momentul emiterii autorizației, nu exista un aviz al*****valabil, or, avizul anterior din 12.03.2013 a expirat la data de 11.03.2016, în conformitate cu art.27 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Național al Monumentelor Istorice, care prevede că avizul este valabil pe durata a trei ani de la data eliberării lui de către Ministerul Culturii.

În acest context, urmează de reținut că Consiliului Național al Monumentelor Istorice a avizat documentația de proiect elaborată de "Arhibas"SRL. Faptul că reclamantul indică că documentația de proiect a fost elaborată de "Vigro Proiect"SRL denotă cu certitudine că acesta nu putea nici teoretic să utilizeze certificatul de urbanism pentru proiectare ***** din 06.11.2012 și avizele*****emise până în anul 2013, pentru efectuarea lucrărilor de construire în anul 2017.

Potrivit avizului emis de proiectantul *****la recepția finală a lucrărilor de construire (fără dată și număr), lucrările de restaurare și reconstrucție a monumentului de arhitectură din mun.Chișinău*****s-au executat în perioada 2017-2022, în conformitate cu cerințele Ministerului Culturii expuse în fișa de avizare, cu regimul de înălțime *****

În contradictoriu, menționează că în fișele de avizare ale*****și în autorizația de construire nu se face referire la permisiunea de a edifica construcția cu regimul de înălțime *****

De asemenea, *****a indicat următoarele: "Schimbările efectuate pe parcursul executării lucrărilor, au avut loc numai în baza modificărilor introduse în documentația de execuție, conform procedurii legale. Lucrările de construcție au fost executate în volum complet în strictă concordanță cu prevederile autorizației de construire al documentației de proiect și al cerințelor Ministerului Culturii al Republicii Moldova expuse în Fișa de avizare emisă de Consiliului Național al Monumentelor Istorice. Proiectantul, autorul proiectului, recomandă Comisiei de recepție obiectul în cauză spre recepție finală, fără obiecții".

În acest context, este evident că monumentul de arhitectură a fost demolat, în locul acestuia fiind edificată o construcție nouă cu o volumetrie mai mare. Acest fapt se dovedește suplimentar prin Certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil ********** din 01.06.2022 întocmit de "Geotop Construction"SRL, în care se indică suprafața totală interioară a clădirii - *****, în timp ce suprafața totală a monumentului era de 2616,7 m.p.. Astfel, construcția nouă are o suprafață de două ori mai mare decît cea a monumentului demolat.

În primul rând, actele aflate în posesie, prin actul de recepție finală din data de 01.06.2022, semnat de membrii comisiei - *****președinte, ***** Vicepreședinte, ***** proiectant, ***** diriginte de șantier, ***** responsabil tehnic, s-a decis recepționarea obiectivului cu numărul cadastral*****, adresa mun.Chișinău, ***** destinația și modul de folosință - construcție de cultură și agrement, regimul de înălțime 6 (***** suprafața la sol *****, suprafața totală interioară*****

În contradictoriu cu cele indicate mai sus, menționează că beneficiarul a obținut dreptul de a restaura și reconstrui monumentul în limitele volumetrice existente, fapt care presupune indispensabil menținerea monumentului. Or, beneficiarul nu a obținut o autorizație de construire a unei clădiri noi cu parametrii respectivi. în acest context, urmează de apreciat critic mențiunile expuse de către proiectantul ***** precum că, au fost efectuate modificări în documentația de proiect, conform Ministerului Culturii nu atestă careva avize emise de autoritățile competente prin care s-ar fi admis modificări în documentația de proiect. În rândul doi, dacă au fost efectuate careva modificări în documentația de proiect, de natură să afecteze prescripțiile stabilite prin

certificatul de urbanism pentru proiectare (capacitatea construcției, alinierea construcției față de străzile adiacente și distanțele între construcții, înălțimea construcției, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului), beneficiarul în corespundere cu art.16 din Legea 163/2010 era obligat să obțină un nou certificat de urbanism pentru proiectare și a unei noi autorizații de construire, cu sistarea necondiționată a lucrărilor până la obținerea noii autorizații.

Prin urmare, mențiunile proiectantului *****sunt false, fiind făcute cu scopul inducerii în eroare a autorităților responsabile de înregistrarea procesului verbal de recepție finală în Registrul bunurilor imobile și altor autorități responsabile.

Astfel, beneficiarii construcției edificate în mod intenționat nu au comunicat Ministerului Culturii sau Agenției pentru restaurarea și inspectarea monumentelor despre recepția lucrărilor de construire, în scopul înlăturării impedimentelor pentru recepția construcției.

În altă ordine de idei, aduce la cunoștință că, la data de 26.06.2018 în Registrul bunurilor imobile construcția cu nr. cadastral***** a fost înregistrată în calitate de construcție nefinalizată, în temeiul avizului tehnic nr.1*****din 06.06.2018.

Astfel, în conformitate cu pnct.89 din Instrucțiunea ********** din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru ********** din 22.06.2005, înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept în temeiul documentelor ce confirmă dreptul beneficiarului(investitorului) construcției asupra terenului, a autorizației pentru construire, și al avizului tehnic elaborat de către experți tehnici atestați ce confirmă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect.

Respectiv, urmează de verificat legalitatea înregistrării construcției nefinalizate, prin examinarea avizului tehnic **********din 06.06.2018. Trebuie de reținut că, la întocmirea avizului expertul tehnic era obligat să verifice corespunderea construcției nefinalizate cu autorizația de construire, respectiv cu documentația de proiect. În condițiile în care, monumentul a fost demolat, există o bănuială rezonabilă că, expertul tehnic a emis un aviz cu date false, cu scopul acordării beneficiarilor dreptul de a înregistra construcția în Registru bunurilor imobile.

Reieșind din cele expuse, ajunge la concluzia că prin depunerea prezentei acțiuni în instanța de judecată, reclamantul de facto urmărește scopul obținerii unei hotărâri judecătorești prin care vor fi legalizate încălcările vădite ale legislației, inclusiv exonerarea de răspundere penală și civilă pentru prejudiciile aduse prin demolarea monumentului istoric.

Din motivele expuse în prezenta referință, solicită respingerea acțiunii reclamantului ca fiind neîntemeiată.

În cadrul ședințelor judecătorești, reprezentantul terților, avocatul Pavel Croitoru, acționând în baza mandatului avocațial seria MA ***** din 18.03.2024, a solicitat respingerea acțiunii, reiterându-și argumentele expuse în scris, în referința prezentată instanța de judecată.

Persoana terță – Agenția Proprietății Publice, prin referința prezentată, înregistrată cu nr.intrare *****din 09.07.2024, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale procesuale a menționat că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, „Maxelegant”SRL a devenit proprietar al construcției cu nr. cadastral***** în baza contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, fiind un act juridic încheiat sub condiție.

Astfel, pct.5 din contractul nominalizat supra prevedea: ”Cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat, care constituie monument ocrotit de stat, în termen de până la 3 (trei) ani din data transmiterii-primirii, în conformitate cu schița de proiect și proiectul de

execuție, coordonate cu Ministerul Culturii și Turismului.”

Menționează că, afectarea actului juridic civil de condiție ca modalitate prevăzută expres în legislația civilă (art.234-241 Cod civil, în vigoare la momentul încheierii contractului) face ca acesta să fie unul condiționat.

Relevă că, instituirea prin acordul liber exprimat al părților a unei condiții, determină prin sine nașterea unor drepturi și obligații condiționate, care doar prin survenirea unor circumstanțe (unui eveniment) pot să devină reale. Prin natura lor actele juridice civile încheiate sub condiție derivă direct din principiul fundamental al dreptului civil, cel al libertății contractuale, prevăzut în alin.(l) art.l al Codului civil.

În conformitate cu Legea 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor și Regulamentul privind organizarea și funcționarea Ministerului Culturii, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.696/2009, autoritatea dată este abilitată cu atribuții de monitorizare și protecție a monumentelor ocrotite de stat. Totodată, în baza actelor normative nominalizate, în contractul de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, au fost înserate punctele 5 și 7, prin care, în sarcina Ministerului Culturii a fost pusă ”monitorizarea procesului de reabilitare și respectare a aspectului arhitectural al imobilului” vândut. Asemenea clauze contractuale au fost subscrise și în contractul de locațiune nr.23 din 26.12.2008, încheiat între Ministerul Culturii și Turismului al RM și „Maxelegant”SRL.

Ulterior, în baza deciziei privind înregistrarea modificărilor din 30.10.2009 proprietar al construcției cu nr. cadastral***** este substituit prin ICS”Universal Proiect”SRL, cota parte 19% și FPC”ExFactor-Grup”SRL cu cota parte 81 %, fiind încheiat contractul de societate civilă *****din 23.05.2017, însă menținute restricțiile ce reies din pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare cu***** din 22.07.2009.

În același Registru al bunurilor imobile, la partea II Notări, pct.3.2.24 prevede că: cumpărătorul este obligat la restaurarea bunului privatizat care constituie monument ocrotit de stat.

În contextul celor menționate, Agenția Proprietății Publice consideră judicios refuzul registratorului ASP la înregistrarea curentă a dreptului de proprietate a FPC”ExFactor-Grup”SRL asupra construcției de cultură și agrement, în circumstanțele în care, reclamantul nu a executat principala clauză contractuală de restaurare a construcției ce constituie monument ocrotit de stat.

În ședințele de judecată reprezentantul terțului Agenția Proprietății Publice nu s-au prezentat; prin referința depusă, a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. În temeiul prevederilor art.218 lit.lit.c), d) Cod administrativ, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului persoanei terțe, Agenția Proprietății Publice.

Persoana terță – ICS ”Universal Proiect” SRL, prin avocatul Victor Vlah, împuternicit în baza mandatului avocațial seria MA ***** a susținut acțiunea reclamantei FPC”ExFactor-Grup” și a solicitat admiterea acesteia.

Aprecierea instanței:

Examinând acțiunea în contencios administrativ a reclamantei SRL„ExFactor-Grup”, referința pârâtei IP”Cadastrul Bunurilor Imobile” și a persoanelor terțe antrenate în proces, ascultând explicațiile ambelor părți și a persoanelor terțe, studiind probele administrate în ansamblul și interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că acțiunea reclamantei privind anularea actului administrativ individual defavorabil,

obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, este admisibilă, întemeiată și pasibilă de admis, din următoarele considerente.

În conformitate cu art.17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

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

În speță, reclamantă SRL"ExFactor-Grup"SRL este destinatara actului administrativ individual contestat – deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor și a drepturilor asupra lor din 07.11.2022 și deciziei din 06.12.2022 și aceste decizii sunt defavorabile pentru reclamanta, deoarece resping acordarea avantajului solicitat – înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra acestuia.

Prin urmare, acțiunea în contencios administrativ promovată de către reclamanta SRL"ExFactor-Grup", este admisibilă în baza temeiului prevăzut de art.207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ.

Art.20 Cod administrativ, statuează că, 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.

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

Iar, potrivit art.206 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, o acțiune în contenciosul administrativ poate fi depusă pentru: obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare).

Art.208 alin.(1) Cod administrativ, până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

Se constată că, adresarea în instanța de judecată a fost precedată de adresarea reclamantei către organul ierarhic superior – registratorul din cadrul ASP cu cerere prealabilă prin care a solicitat, pe cale extrajudiară, anularea deciziei defavorabile din 07.11.2022.

Prin decizia adoptată în procedura prealabilă ********** din 06.12.2022, ASP a completat/modificat decizia din 07.11.2022 și a decis a refuza înregistrarea curentă a dreptului de proprietate în baza temeiului prevăzut de art.33 alin.(1) lit.b[1]) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Art.209 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia.

Instanța constată că reclamanta FPC"ExFactor-Grup" și-a realizat dreptul său la acțiune în interiorul termenului de 30 de zile prevăzut de art.209 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, or, decizia adoptată în procedura prealabilă este emisă la 06.12.2022, reclamanta depunând acțiunea în contencios administrativ la 06.01.2023.

Prin urmare, analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale referitoare la admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată constată că reclamanta SRL"ExFactor-Grup" este destinatara actului administrativ individual defavorabil contestat, a

respectat procedura prealabilă, și-a realizat dreptului său la acțiune în interiorul termenului prevăzut de lege, respectiv, temei de declarare a acțiunii ca fiind inadmisibilă pe motive de tardivitate sau de nerespectare a procedurii prealabile, precum și lipsa dreptului vătămat, la fel și alte temeiuri prevăzute de lege, nu există - ceea ce condiționează soluționarea fondului cauzei.

Obiect al examinării prezentei cauze în ordinea contenciosului administrativ îl constituie verificarea legalității actului administrativ individual defavorabil – deciziei registratorului SCT Chișinău din 07.11.2020(f.d.52), prin care s-a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și a deciziei de refuz adoptate în procedură prealabilă – deciziei registratorului ASP ********** din 06.12.2022, precum și cerința subsecventă de obligare a emiterii actului administrativ favorabil.

Noțiunea de „act administrativ" este reglementată în legislația națională, cât și în Rezoluția (77) 31 Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale justițiabililor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile Codului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii privind organizarea judecătorească. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept. Și reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Starea de fapt stabilită în cadrul examinării pricinii, după cronologia apariției circumstanțelor importante pentru soluționarea fondului cauzei, poate fi rezumată în felul următor:

La 22.07.2009 Agenția Proprietăți Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului, în calitate de vânzător și ÎCS„Maxelegant"SRL, în calitate de cumpărător, au semnat contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată. Contractul a fost autentificat notarial de notarul privat ***** ***** cu*****.

La data înregistrării contractului în Registrul bunurilor imobile, 09.09.2009, în ********** au fost notate următoarele: Tipul grevării: restricții, Obiectul grevării: bunul imobil ***** indicat în *****la ***** Temeiul înscrierii: contractul de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009; titularul grevării: Ministerul Educației, Culturii și Cercetării. Însemnări: conform pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat care constituie monument ocrotit de stat.

Conform pct.1 din contractul***** din 22.07.2009, vânzătorul vinde, respectiv, cumpărătorul cumpără: - Construcție separată lit.*****, cod cadastral -*****; Garaj ***** *****cod cadastral***** Construcție separată lit.„B” - 03, cod cadastral *****.03; Construcțiile sunt situate în mun.Chișinău, *****

În conformitate cu pct.5 din contractul***** din 22.07.2009, cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat, care constituie monument ocrotit de stat, în termen de până la 3 (trei ani) din data transmiterii - primirii, în conformitate cu schița de proiect și proiectul de execuție, coordonate cu Ministerul Culturii și Turismului.

În corespundere cu pct.7 din contractul***** din 22.07.2009, prezentul contract este întocmit în 5 exemplare, câte unul pentru fiecare parte (vânzător și cumpărător), unul pentru biroul notarial, unul se transmite Ministerului Culturii și Turismului pentru monitorizarea procesului de reabilitare și respectare a aspectului arhitectural al imobilului, iar al cincilea exemplar se remite Oficiului Cadastral Teritorial pentru a fi înregistrat.

Conform Registrului bunurilor imobile, în baza deciziei privind înregistrarea modificărilor din 30.10.2009 (***** proprietar al construcției cu cod cadastral -***** este substituit prin ÎCS„Universal Proiect”S.R.L.

La data de 02 septembrie 2010, Ministerul Culturii, în calitate de gestionar, și ÎCS„Universal Proiect”S.R.L., în calitate de superficial au semnat contractul privind constituirea dreptului de superficie. Contractul a fost autentificat de notarul public ***** ***** sub ***** și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 03.09.2010, conform cererii nr.*****

Conform pct.1.1 din contractul ***** din 02.09.2010, gestionarul se obligă, iar superficiarul acceptă, oneros constituirea dreptului de superficie asupra terenului amplasat în mun.Chișinău,*****, cu numărul cadastral ***** înregistrat la 12.08.2010, cu suprafața totală de *****

Conform pct.1.3 din contractul ***** din 02.09.2010, scopul contractului constituie construcția și exploatarea edificiilor, cu exploatarea construcțiilor de pe teren cu îndeplinirea condițiilor pct.5 din contractul***** din 22.07.2009 de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a încăperilor nelocuibile.

La data de 06.11.2012 de către Primăria municipiului Chișinău, la cererea ÎCS„Universal Proiect”S.R.L., a fost emis certificatul de urbanism pentru proiectare ***** pentru elaborarea documentației de proiect pentru restaurarea și reconstruirea imobilului *****, în limitele volumetrice existente.

La data de 27 februarie 2013 în baza procesului-verbal *****al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice a fost acceptat proiectul de execuție privind restaurarea și reconstrucția imobilului din ***** elaborat de către „Arhibas”SRL, beneficiar ÎCS„Universal Proiect”S.R.L., cu condiția obținerii avizului Agenției Naționale Arheologice.

La data de 12.03.2013, Ministrul Culturii a aprobat fișa de avizare a proiectului de execuție, în baza procesului verbal**********din 27.02.2013.

La data de 08 iulie 2013 Agenția Națională Arheologică prin scrisoarea cu ***** a notificat ICS„Universal Proiect”S.R.L. despre avizarea pozitivă a proiectului „Restaurarea și reconstruire imobilului *****în limitele volumetrice existente***** mun.Chișinău”.

Remarcă că, la data de 22.03.2013 de către Primăria municipiului Chișinău, la cererea ÎCS„Universal Proiect”S.R.L., a fost emisă autorizația de construire*****, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de „Restaurare și reconstruire a imobilului ***** în limitele volumetrice existente” din mun.Chișinău**********

Autorizația a fost emisă în baza certificatului de urbanism ***** din 06.11.2012 și

documentației de proiect elaborată de „Arhibas”SRL.

La data de 23 mai 2017 ÎCS„Universal Proiect”S.R.L. și FPC„Exfactor-Grup”S.R.L. au semnat contractul de societate civilă. Contractul a fost autentificat de notarul ***** ***** cu **********. Contractul a fost notat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 31.05.2017 în baza cererii *****

Prin decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 07.11.2022, registratorul, examinând cererea de înregistrare a construcției cu numărul cadastral*****, situat în mun.*****, în baza actului de recepție finală din 01.06.2022 pe numele ”Universal-Proiect”SRL și ”Exfactor-Grup”SRL, a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, în baza prevederilor art.33 alin.(1) lit.e) din Legea cadastrului bunurilor imobile(f.d.52).

Prin decizia adoptată în procedura prealabilă din 06.12.2022, registratorul ierarhic superior din cadrul ASP, a completat/modificat decizia, prin invocarea art.33 alin.(1) lit.b[1]) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Art.33 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/25.02.98(în redacția legii în vigoare la data emiterii deciziilor contestate), avea următoarele prevederi: ”Temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor”: (1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerinţele stabilite la art.32 alin.(4); b) forma şi/sau conţinutul documentelor prezentate nu corespund cerinţelor legislaţiei; b[1]) lipsesc documentele pentru înregistrare; c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate; d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă; e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepţia cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepţia cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicţiei. (1[1]) Dacă în registrul bunurilor imobile un soţ este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun al soţilor, înregistrarea înstrăinării sau grevării acelui drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soţ. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul sau într-o declaraţie autentificată notarial sau semnată în faţa registratorului. (2) În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiaşi persoane referitoare la acelaşi bun imobil se examinează ca o nouă cerere. (3) Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. În cazul dosarului cadastral electronic, decizia se emite într-un exemplar pe suport de hîrtie, care se eliberează solicitantului, şi unul sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral electronic. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluţionat prin acţiunea în efectuarea înregistrării, prin acţiunea în justificare sau, după caz, prin acţiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanţa de judecată sau la registratorul Agenţiei Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanţa de judecată.

După cum s-a constatat în cadrul dezbaterilor judecătorești, reclamantul a solicitat înregistrarea obiectului cu numărul cadastral***** din mun.Chișinău, *****, destinația construcției de cultură și agrement, cu regimul de înălțime 6(***** suprafața la sol *****, suprafața totală interioară *****, în baza actului de recepționare finală a obiectivului finanțat din mijloacele financiare proprietate privată din 01.06.2022 a obiectului: ”Restaurarea și

reconstrucția în limitele volumetrice existente a construcției de cultură și agrement cu numărul cadastral*****, amplasată în mun.Chișinău, *****".

Instituția publică pârâtă a refuzat înregistrarea obiectului susmenționat după reclamant, invocând ca temei legal pentru refuzul înregistrării drepturilor lit.b[1]) art.33 din Legea **********/25.02.98 - lipsesc documentele pentru înregistrare.

Instanța de judecată nu poate să rețină acest temei ca fiind unul justificat, or, societatea reclamantă a probat în cadrul cercetării judecătorești că deține documentele necesare pentru înregistrare, și anume:

- contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 22.07.2009, potrivit căruia Agenția Proprietăți Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului, a vândut, iar ÎCS„Maxelegant"SRLa cumpărat bunul imobil, pct.5 al căruia prevede obligația cumpărătorului de a restaura obligatoriu bunul privatizat, care constituie monument ocrotit de stat, în termen de 3 ani din data transmiterii-primirii, în conformitate cu schița de proiect, proiectul de execuție, coordonate cu Ministerul Culturii și Turismului;

- la data înregistrării contractului în Registrul bunurilor imobile, 09.09.2009, în ********** au fost notate următoarele: Tipul grevării: restricții, Obiectul grevării: bunul imobil ***** indicat în *****la ***** Temeiul înscrierii: contractul de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009; titularul grevării: Ministerul Educației, Culturii și Cercetării. Însemnări: conform pct.5 al contractului de vânzare-cumpărare***** din 22.07.2009, cumpărătorul va restaura obligatoriu bunul privatizat care constituie monument ocrotit de stat;

- conform Registrului bunurilor imobile, în baza deciziei privind înregistrarea modificărilor din 30.10.2009 (***** proprietar al construcției cu cod cadastral -***** este substituit prin ÎCS„Universal Proiect"S.R.L;

- la 02.09.2010, Ministerul Culturii, în calitate de gestionar, și ÎCS„Universal Proiect"S.R.L., în calitate de superficial au semnat contractul privind constituirea dreptului de superficie;

- la 06.11.2012 de către Primăria municipiului Chișinău, la cererea ÎCS„Universal Proiect"S.R.L., a fost emis certificatul de urbanism pentru proiectare ***** pentru elaborarea documentației de proiect pentru restaurarea și reconstruirea imobilului *****, în limitele volumetrice existente;

- la 27.02.2013 în baza procesului-verbal *****al ședinței Consiliului Național al Monumentelor Istorice a fost acceptat proiectul de execuție privind restaurarea și reconstrucția imobilului din ***** elaborat de către „Arhibas"SRL, beneficiar ÎCS„Universal Proiect"S.R.L., cu condiția obținerii avizului Agenției Naționale Arheologice;

- la 08.07.2013 Agenția Națională Arheologică prin scrisoarea cu ***** a notificat ICS„Universal Proiect"S.R.L. despre avizarea pozitivă a proiectului „Restaurarea și reconstruire imobilului *****în limitele volumetrice existente***** mun.Chișinău";

- la 22.03.2013 de către Primăria municipiului Chișinău, la cererea ÎCS„Universal Proiect"S.R.L., a fost emisă autorizația de construire*****, prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de „Restaurare și reconstruire a imobilului ***** în limitele volumetrice existente" din mun.Chișinău*****- ***** autorizația a fost emisă în baza-certificatului de urbanism ***** din 06.11.2012 și documentației de proiect elaborată de „Arhibas"SRL;

- la data de 23 mai 2017 ÎCS„Universal Proiect"S.R.L. și FPC„Exfactor-Grup"S.R.L. au semnat contractul de societate civilă, notat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 31.05.2017 în baza cererii ***** conform pct.1.2.1. al contractului *****din 23.05.2017, scopul societății constituie realizarea pe etape a lucrărilor de construcție, reconstrucție și restaurare desfășurate în

legătură cu bunurile imobile situate la adresa: mun.Chișinău, ***** și str.Pârcălab *****după cum urmează: 1.2.2 construcția capitală cu numărul cadastral*****/construcție capitală cu statut de monument de importanță națională/, sub condițiile pct.5 din contractul de vânzare-cumpărare în proprietate privată***** din 22.07.2009, autentificat de către notarul public ***** ***** mun.Chișinău (construcția - 1)***** terenul aferent Construcției 1 cu numărul cadastral *****. construcția viitoare, care va fi edificată pe Teren în conformitate cu prevederile prezentului Contract.Conform pct.5.1.2. al contractului *****din 23.05.2017, asociatul 1 (ÎCS„Universal Proiect”S.R.L.) se obligă să pună la dispoziția asociatului 2 (FPC„Exfactor-Grup”S.R.L.) datele, informațiile și actele în original cu privire la teren și construcția 1, inclusiv: a) schița de proiect asupra construcției 1 și construcției 2 și documentației de proiectare existentă la momentul încheierii prezentului contract, certificatul de urbanism, certificatele de desființare, fișa de avizare a Consiliului Național a Monumentelor Istorice asupra schiței de proiect la construcția 1 și construcția 2; b) Actele de proprietate și folosință asupra construcției 1 și terenului, așa cum sânt indicate în subcapitolul II al Registrului bunurilor imobile. Conform pct.5.1.4. a contractului *****din 23,05.2017, asociatul 1 se obligă să contribuie nemijlocit și să acționeze cu bună-credință, fără a crea impedimente direct sau indirect, la obținerea de către asociatul 2 a tuturor avizelor necesare a documentației de proiect, a certificatelor și autorizațiilor de construire/desființare, precum și a oricăror alte documente, cereri, planuri, schițe și a proceselor-verbale necesare realizării scopurilor Societății, conform pct.1.2. al prezentului contract. În conformitate cu pct.6.1. a contractului *****din 23.05.2017, asociații participă la repartiția societății, în raport de: 5% - Asociatul 1 și 95 % - Asociatul 2;

- ÎCS„Universal Proiect”S.R.L. prin scrisoarea cu***** din 23 mai 2017, s-a adresat către Ministerul Culturii cu o cerere cu privire la confirmarea încheierii contractului de societate civilă și prin scrisoarea cu*****din 26.05,2017 Ministerul Culturii a comunicat că Ministerul Culturii în corespundere cu legislația în vigoare, nu are careva atribuții sau împuterniciri de confirmare a contractelor de societate și/sau cooperare în scopul executării de construcție;

- la 31.05.2017 contractul de societate civilă *****din 23.05.2017 a fost notat în Registrul bunurilor imobile în baza cererii n*****

- la 25.06.2018 ÎCS„Universal Proiect”S.R.L. și FPC„Exfactor-Grup”S.R.L. au semnat acordul adițional ***** la contractul de societate civilă *****din 23.05.2017. Conform acordului adițional, părțile au decis de a repartiza beneficiile în modul următor: 6.2.1 Asociatul 1 va primi cu titlu de proprietate - încăperi/spații cu suprafața totală de***** din Construcția 1, ceea ce constituie 19 % din Construcția 1, fiind asigurată la parter o intrare exterioară separată în construcția 1; 6.2.2 Asociatul 2 va primi cu titlu de proprietate - încăperi/spații din Construcția 1 cu suprafața totală în mărime excedentului din suprafața totală a suprafeței indicate la pct.6.2.1. din prezentul Contract, ceea ce constituie 81 % din construcția 1, precum și construcția 2 – integral;

- la data de 25.08.2017, la cererea ÎCS„Universal Proiect”S.R.L., Primăria mun.Chișinău a eliberat autorizația de construire *****, conform căreia s-a autorizat executarea lucrărilor de „Restaurare și reconstruire imobilului lit.„A” - 01 în limitele volumetrice existente”, situat în mun.Chișinău, sector *****- ***** în baza certificatului de urbanism pentru proiectare ***** din 06.11.2012 și documentației de proiect elaborată de „Vigro Proiect”S.R.L;

- de către verificatorul de proiecte ***** a fost emis avizul de verificare ***** conform căruia proiectul „Restaurarea și reconstrucția imobilului ***** în limitele volumetrice existente, din ********** mun.Chișinău”, compartimentul PG, Arhitectură, este îndeplinit în conformitate cu prevederile Certificatului de urbanism ***** din 06 noiembrie 2012;

- de către verificatorul de proiecte *****a fost emis avizul de verificare ***** conform căruia proiectul „Restaurarea și reconstrucția imobilului ***** în limitele volumetrice existente, din *****/ ***** mun.Chișinău”, compartimentul Construcții, corespunde normativelor în construcții;

- la data de 08.06.2018 de către expertul tehnic *****a fost emis avizul tehnic *****2, ce atestă gradul de execuție a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect;

- conform avizului, lucrările de construcție care se execută în baza certificatului de urbanism ***** din 06 noiembrie 2012 și autorizației de construire ***** din 25 august 2017, corespund documentației de proiect elaborată de „Vigro Proiect”S.R.L. și gradul de execuție constituie 35%; avizul a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza cererii nr.*****

- la 26.06.2018 în Registrul bunurilor imobile, Subcapitolul II Dreptul de proprietate asupra bunului imobilul, *****, au fost efectuate următoarele înscrisuri: Bunul imobil*****; la data de 28 iunie 2018 FPC„Exfactor-Grup”S.R.L. a înregistrat dreptul său de proprietate asupra construcției nefinalizate din mun.Chișinău, sect.Centru, *****, număr cadastral*****, în baza actelor indicate în Registrul bunurilor imobile;

- la data de 01 iunie 2022 de către comisia de recepție a fost semnat actul de recepție finală al obiectivului finanțat din mijloace financiare proprietate privată din 01 iunie 2022, conform căruia a fost supus recepției finale obiectivul: restaurarea și reconstrucția în limitele volumetrice existente a construcției de cultură și agrement cu numărul cadastral*****, amplasată în mun.Chișinău, sect.Centru, *****

Prin urmare, concluzia instituției publice pârâte referitoare la faptul că lipsesc documente pentru înregistrare nu este temeinică, fiind contrară materialelor cauzei, fapt demonstrat prin probele enumerate supra.

Respectiv, instanța de judecată subliniază că recepția construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează în conformitate cu capitolului III[1] din „Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente” aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.285 din 23 mai 1996. Conform pct.1 din Regulament, prezentul Regulament se aplică construcțiilor și instalațiilor aferente finanțate din bugetele de stat sau bugetele locale, cu excepția prevederilor capitolului III. Prin actul de recepție se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractului și ale documentației de execuție, asumându-și, totodată, pentru lucrările executate răspunderea prevăzută de lege.

Conform pct.43[1] din Regulament, recepția lucrărilor de construcție și a instalațiilor aferente acestora, atât la lucrările noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, reconstrucții, modificări, modernizări, extinderi), finanțate din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoană fizică sau juridică) și executant, prin crearea unei comisii de recepție în baza unui contract civil.

Conform pct.43[2] din Regulament, la recepție sânt obligați să participe proiectantul, dirigintele de șantier și responsabilul tehnic, fiecare dintre ei va primi câte un exemplar al actului de recepție. Investitorul poate invita la lucrările de recepție alte persoane.

Conform pct.15 din Regulament la recepția clădirilor cuprinse în listele de monumente istorice, investitorii sunt obligați să includă în comisiile de recepție și o persoană desemnată de Ministrul Culturii. Însă această prevedere se aplică doar la recepția construcțiilor finanțate din bugetul de stat sau bugetul local, conform pct.1 din Regulament.

Subsumând reglementările legale prevăzute de Capitolul III[1] din Regulament, instanța de judecată conchide că actul de recepție corespunde modelului prevăzut de Regulament; - actul de

recepție este semnat de persoanele indicate în pct.43[2] din Regulament.

În conformitate cu art.23 lit.f) al legii privind calitatea în construcții ***** proiectanții de construcții sânt persoane fizice sau juridice care răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: f) stabilirea, în proiect, a fazelor determinante de execuție a lucrărilor, exercitarea, supravegherii de autor asupra lucrărilor pe tot parcursul construcției.

Conform avizului proiectantului privind recepția finală a lucrărilor de construcție a obiectivului „Restaurarea și reconstrucția în limitele volumetrice existente al construcției de agrement cu numărul cadastral*****, amplasată în mun.Chișinău, sect.Centru, *****” autorul proiectului, proiectant ***** certificat *****din 13.09.2019, valabil până la 13.09.2024, din cadrul „Vigro Proiect”S.R.L., a consemnat următoarele: Schimbările, efectuate pe parcursul executării lucrărilor, au avut loc numai în baza modificărilor introduse în documentația de execuție, conform procedurii legale; Lucrările de construcție au fost executate în volum complet în strictă concordanță cu prevederile autorizației de construire, al documentației de proiect și al cerințelor Ministerului Culturii al Republicii Moldova expuse în fișa de avizare emisă de comisia Consiliului Național al Monumentelor Istorice; Proiectantul, autorul proiectului, recomandă Comisiei de recepție obiectul în cauză spre recepție finală, fără obiecții.

Astfel, autorul proiectului confirmă că documentația de proiect, în baza căreia a fost emisă autorizația de construire ***** din 25,08.2017 și, respectiv, executate lucrările, corespunde proiectului avizat anterior de către*****prin fișa de avizare din 27 februarie 2013.

Alegațiile pârâtei și a persoanelor terțe referitoare la faptul că, în mod obligatoriu la recepția lucrărilor urma a fi antrenat și reprezentantul Ministerului Culturii, nu pot fi reținute ca pretinsul temei de neînregistrare a drepturilor reclamantei, deoarece pct.43[2] din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului *****5 din 23.05.1996, nu prevede o asemenea obligație a investitorului. Respectiv, reclamanta, care este o societate comercială cu scop lucrativ, nu poate fi sancționată în temeiul respectivei norme, deoarece Legea nu impune în sarcina acesteia o asemenea conduită obligatorie. În schimb, persoanele terțe – Agenția de inspectare și restaurare a monumentelor și Ministerul Culturii, fiind autorități publice, care acționează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public, aveau obligație legală să monitorizeze procesul de reabilitare și respectare a aspectului arhitectural al imobilului, fiind în drept să intervină ori de câte ori considera necesar în vederea protejării monumentului istoric. Respectivele autorități nu au prezentat nici o justificare în acest sens. Ministerul Culturii al Republicii Moldova și Agenția pentru inspectarea și restaurarea monumentelor indică în referința prezentată că s-a autorizat restaurarea și reconstruirea monumentului în limitele volumetrice existente, dar nu demolarea monumentului cu edificarea unei noi construcții. Însă, contrar prevederilor art.93 Cod administrativ, nu au prezentat nici o probă a unui specialist care ar confirma respectivele declarații, și anume că monumentul a fost demolat. Prin urmare, respectivele declarații nu pot fi reținute de către instanța de judecată.

În corespundere cu art.4 alin.(l) Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, investiția poate avea formă de drepturi de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile, precum și alte drepturi reale; orice drept acordat în baza legii sau contractului, orice licență sau autorizație acordată în conformitate cu legislația în vigoare, inclusiv concesiuni de cercetare, cultivare, extragere sau explorare a resurselor naturale; mijloace bănești; drepturi de creanțe monetare sau alte forme de obligații față de investitor ce au valoare economică și financiară.

Respectiv, reclamanta care, în condițiile legii, a obținut toate actele permisive și nu a adus atingere drepturilor și intereselor altor subiecți, are speranța legitimă în sensul art.6 CEDO și un ”bun” în sensul autonom al art.1 Protocolul 1 CEDO, care urmează a fi respectate. Or, achiziția și investițiile efectuate de către reclamanta în restaurarea și reconstrucția în limitele volumetrice existente a construcției de cultură și agrement din *****, mun.Chișinău, precum și actele permisive favorabile reclamantei eliberate de autorități, se circumscriu la categoria investițiilor, ce sunt garantate de către stat conform art.9 Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător.

În corespundere cu art.9 alin.alin.l), 2) din Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, (1) Autoritățile publice sânt obligate să respecte drepturile investitorilor acordate de lege. (2) În cazul vătămării unui drept al investitorului de către o autoritate publică, acesta este îndreptățit să solicite înlăturarea încălcării și repararea pagubei.

La fel, instanța de judecată subliniază că, în conformitate cu prevederile 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 când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Conform art.137 al Codului administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Dacă autoritatea publică poate decide discreționar şi doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale. Stările de fapt identice în esență 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 discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenționează să își schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreționar în cazuri similare.

În esență dreptul discreționar al autorității publice este de a permite administrației să răspundă flexibil la diferite probleme. În acest fel, autoritatea publică poate lua decizii individuale în cadrul unui cadru legal, făcând astfel posibilă realizarea unui echilibru între obiectivul legal abstract şi circumstanțele reale a unei situații concrete. În special, discreția oferă un loc pentru un test de rapiditate şi echitate. La discreția administrației, trebuie să fie determinată o consecință legală din mai multe măsuri posibile, permise în fiecare caz.

Autoritatea publică are posibilitatea de a alege o măsură, în baza dreptului discreționar, autoritatea publică are o marjă de apreciere şi trebuie să încorporeze propriile considerente de oportunitate în decizia sa. Termeni precum „poate” sau „este autorizat” în normele legale indică o astfel de latitudine. Respectiv, autoritatea trebuie să-şi exercite întotdeauna discreția, așa cum solicită legiuitorul.

Potrivit art.225 alin.(2) Cod administrativ, verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Prin prisma prevederilor Codului administrativ, instanțele de judecată nu doar verifică legalitatea unui act administrativ, ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități, a dreptului discreționar. Prin dreptul discreționar al autorității publice se

subînțelege puterea de care dispune autoritatea publică, în baza legii, să hotărască fie necesitatea actului însuși, fie cuprinsul lui, fie momentul adoptării lui, în funcție de interesul general pe care trebuie să-l satisfacă continuu și permanent serviciul public.

Prin urmare, se conchide că actul defavorabil emis de către pârât, încalcă principiul proporționalității și nu satisface criteriul unui just echilibru dintre interesele publice și interesele private ale societății reclamante.

Conform prevederilor art.224 alin.(1) lit.b) din Codul administrativ, examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată, în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

În temeiul prevederilor art.art.224 alin.(1) lit.b), 232 din Codul administrativ al Republicii Moldova, art.art.239-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acțiunea în contencios administrativ a reclamantei FPC”ExFactor-Grup”SRL împotriva IP”Cadastrul Bunurilor Imobile” privind anularea actului administrativ individual defavorabil și a deciziei adoptate în procedura prealabilă, obligarea emiterii actului administrativ favorabil, se admite.

Se anulează actul administrativ individual defavorabil – decizia Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 07.11.2022 și decizia adoptată în procedura prealabilă – decizia Agenției Servicii Publice de modificare/completare din 06.12.2022 și se obligă IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să emită actul administrativ individual favorabil privind înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra construcției cu numărul cadastral***** din *****, mun.Chișinău, în baza actului de recepție finală din 01.06.2022, pe numele reclamantei FPC”ExFactor-Grup”SRL.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru (adresa: mun.Chișinău, bd.Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.162).

Judecător Liudmila Holeviţcaia