**Dosarul nr. 3-3011/2022**
**2-22180361-12-3-08122022**

# H O T Ă R Î R E
În numele Legii

**14 februarie 2025** **mun. Chișinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecător Marcel POPESCU
Grefier ȚIRULINIC Ina

examinând în ședință de judecată publică, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Ursu Alexandru și Ursu Larisa către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", terți Ursu Nicolae și Ursu Silvia cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,-

## A C O N S T A T A T :

**ARGUMENTELE PARTICIPANȚILOR LA PROCES :**

**1.** La 08 decembrie 2024 Ursu Alexandru și Ursu Larisa s-au adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", terți Ursu Nicolae și Ursu Silvia, prin care au solicitat: anularea deciziei registratorului privind refuzul înregistrării bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra construcției beciului sub nr.4 aflate pe terenul cu nr. cadastral ***** din ********** din 24.10.2022 și a deciziei de completare a refuzului Registratorului nr.11/Col/663/2022/158/2022 din 07.11.2022; obligarea Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru să înregistreze dreptul de proprietate a lui Ursu Alexandru și Ursu Larisa în privința construcției beciului sub nr.4 aflate pe terenul cu nr. cadastral ***** din **********.

**2.** În motivarea acțiunii au indicat că la 21 septembrie 2022 s-au adresat către ASP, Departamentul Cadastru cu cerere privind rectificarea informației din Registrul bunurilor imobile, anexând în acest sens actele confirmative ale legalității construcției și actele ce confirmă dreptul de proprietate.

**3.** Au invocat că prin răspunsul din 24 octombrie 2022 - registratorul ASP a decis respingerea cererii pe motiv că acte privind legiferarea beciului nr.-4 la documentația cadastrală nu au fost prezentate.

**4.** Au notat că decizia dată a fost contestată cu cerere prealabilă, care însă a fost respinsă.

**5.** Au relatat că la 07 noiembrie 2022 ASP mai emite o decizie de completare a refuzului registratorului nr.11/Col/663/2022/158/2022 din 07 noiembrie 2022, în care au fost invocate art.28 și 29 alin.(3) al Legii cadastrului bunurilor imobile, art.509 alin.(2) Cod civil și prevederi din Instrucțiunea privind modul de executare a lucrărilor cadastrale, toate astea însă, ne având relevanță cauzei.

**6.** Au enunțat că refuzul inițial și decizia de completare a refuzului este neîntemeiată.

**7.** Au comunicat că la 15 iunie 2001, defunctul ***** s-a adresat la OCT Chișinău cu cererea nr. 6385 B, pentru înregistrarea bunurilor imobile. La cererea respectivă au fost anexate, următoarele acte: adeverința nr. 12419; contractul nr.3/61; decizia nr. 11/4.2 din 13 iunie 1978.

**8.** Au declarat că la OCT Chișinău s-au înregistrat după cum urmează: Decizia Comitetului Executiv Lenin din 13 iunie 1978 nr. 11/4.2, fiind atribuit numărul cadastral *****01, numărul de înregistrare fiind 15 iunie 2001 N6385 B/2001 și Decizia Comitetului Executiv Lenin din 15 iulie 1986 Nr. 10/4, la fel în privința numărului cadastral***** cu data de înregistrare 15 iunie 2001, numărul de înregistrare fiind 2001N6385B/2001-2.

**9.** Au invocat că toate imobilele construite în baza deciziilor menționate supra sunt indicate în adeverința nr. 12419 din 26 aprilie 1991, cu duplicat eliberat la 06 decembrie 1991, și care sunt după cum urmează: casă de locuit; șură; beci; bucătărie de vară și garaj.

**10.** Au indicat că reieșind din conținutul Deciziilor Comitetului Executiv Lenin din 13 iunie 1978 și 15 iulie 1986 nr. 10/4 în anul 2001 în Registrul bunurilor imobile urmau să fie înregistrate toate aceste bunuri imobile enumerate la pct.3 din prezenta cerere cu atribuirea numerelor cadastrale.

**11.** Au comunicat că la 15 iulie 2005 a fost eliberat din Arhiva municipală de stat Extrasul nr.600, care a fost înregistrat la OCT Chișinău sub nr. 6385 /B/01-2 cu numărul cadastral *****02;06.

**12.** Au remarcat că în loc să fie înregistrate toate construcțiile indicate în pct.3 din cerere, au fost înregistrate doar două construcții în Registrul bunurilor imobile.

**13.** Au declarat că beciul indicat cu nr.4, a fost inventariat în anul 1978, iar în adeverința nr. 12419 este indicat că acesta este o construcție „legitimă” ceea ce ar constitui o construcție autorizată în baza Deciziei Comitetului Executiv

Lenin nr. 11/4.2 din 13 iunie 1978 și a Planului de inventariere de la acel moment care era încă din 17 februarie 1978, despre care altfel de act privind darea în exploatare se vorbește în răspunsul contestat.

**14.** Au relatat că în anul 2009 în procesul de întocmire a Actului de inspectare în vederea identificării bunurilor imobile, la cererea nr.0100/09/12294 a lui *****, de către specialistul OCT Chișinău, nu a fost stabilit că beciul nr.4 ar face parte din lista bunurilor construite neautorizat.

**15.** Au comunicat că la 10 februarie 2010 la OCT Chișinău, sunt înregistrate Deciziile Comitetului Executiv Lenin nr. 11/4.2 din 13.06.1978 și nr. 10/4 din 15.07.1986 cu numerele cadastrale *****01; 02; 06, și; *****01; 02; 03.

**16.** Au consemnat că construcția identificată ca fiind 03 este de fapt beciul nr.4 cu numărul cadastral *****03.

**17.** Au relatat că cu toate aceste, este posibil ca sub același număr 03 să fi fost indicat și beciul numărul 4 și șura de vară, identificată sub nr.3 care la fel figurează în actele inițiale și este transmisă de către defunctul ***** în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață lui Ursu Alexandru.

**18.** Au enunțat că deși șura cu numărul 3 și beciul cu numărul 4 (cel puțin ultimul imobil) urma să fie înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu atribuirea numărului cadastral, acest fapt nu s-a realiza.

**19.** În drept, își întemeiază acțiunea în temeiul prevederilor art.art. 85, 87, 143, 206 alin.(l) lit.a), 208 alin.(1), 209. 211.212 din Codul administrativ, art.art. 438, 509, 439 din Codul Civil, art.28 din Legea privind cadastrul bunurilor imobile și Instrucțiunea privind efectuarea înregistrărilor în Registrul bunurilor imobile.

***Obiecțiile pârâtului:***

**20.** La 26 ianuarie 2024 reprezentantul autorității pârâte IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată (f.d.19-20).

**21.** Iar în acest sens a motivat că prin cererile depuse de reclamanți a fost solicitată rectificarea informației din Registrul bunurilor imobile, prin înregistrarea bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra acestuia, anume beciul nr.4, situat în *****.

**22.** A explicat că la cerere a fost prezentat Extrasul de arhivă din 24.04.2018, Decizia comitetului executiv al sovietului raional „Lenin” nr. 10/4 din 15.07.1986; Decizia comitetului executiv al sovietului raional „Lenin” nr. 11/4.2 din 13.06.1978, Adeverința nr. 12419 din 26.04.1991, în dublicat din 06.12.1991 și planul lotului din 17.02.1978.

**23.** A relevat că urmare a examinării actelor nominalizate supra, s-a constatat că

prin acestea a fost aprobată darea în exploatare a casei de locuit cu suprafața de 34,7 m.p. și s-a recunoscut dreptul de proprietate al cet. ***** asupra garajului nr.5, bucătăriei de vară nr. 3, dar nu și asupra beciului lit. 4, după cum susțin reclamanții.

**24.** A accentuat că din datele dosarului de inventariere tehnică, întocmit în 1978 se atestă inventarierea construcțiilor lit.1 (sarai) și lit.4 (beci), însă careva acte privind legiferarea, darea în exploatare a beciului nr. 4, la documentația cadastrală nu sunt anexate.

**25.** A comunicat că referitor la cererea reclamanților li s-a dat un și de răspunsuri cu caracter explicativ, iar solicitarea de rectificare a informației din registrul bunurilor imobile este irelevantă litigiului dat.

***Obiecțiile terților :***

**26.** La 20.06.2024 în adresa instanței a parvenit referința de la persoana terță Ursu Silvia, reprezentantă de avocatul Guțu Valentin, iar la 18.12.2024 a parvenit referința de la Ursu Nicolae. Potrivit acestora, s-a solicitat declararea acțiunii inadmisibilă (f.d. 49-50; 113-115).

**27.** Iar în acest sens, s-a invocat că anterior a existat un alt litigiu dintre aceleași părți cu același obiect.

**28.** **În ședința de judecată**, reclamanții Ursu Alexandru și Ursu Larisa, fiind înștiințați legal despre data, ora, locul examinării cauzei, nu s-au prezentat. Astfel, ținând cont de întrunirea rigorilor de citare legală, în temeiul art.218 lit.d) Cod administrativ s-a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

**29.** **În ședința de judecată**, reprezentantul autorității pârâte a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, pe motivele de fapt și de drept invocate în referință.

**30.** **În ședința de judecată**, persoana terță Ursu Silvia, precum și reprezentantul acesteia avocatul Guțu Valentin, au solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, pe motivele de fapt și de drept invocate în referință.

**31.** **În ședința de judecată**, persoana terță Ursu Nicolae, fiind înștiințat legal despre data, ora, locul examinării cauzei, nu s-au prezentat. Astfel, ținând cont de întrunirea rigorilor de citare legală, în temeiul art.218 lit. d) Cod administrativ s-a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

**Aprecierea instanței de judecată:**

**32.** Studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, precum și raportând circumstanțele de fapt și de drept invocate de părți la prevederile legale aplicabile, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată ca

fiind admisibilă, dar necesar a fi respinsă, din următoarele considerente.

***Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ:***

**33.** Conform prevederilor art. 189 alin. (1) şi (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci cînd autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.

**34.** Potrivit art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sînt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

**35.** Conform art.11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

**36.** În condițiile cauzei deduse judecății, decizia registratorului privind refuzul înregistrării bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra construcției beciului sub nr.4, emis de ASP, Departamentul Cadastru constituie în sine act administrativ individual defavorabil pentru reclamanți, pasibil controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ.

**37.** În conformitate cu art.191 alin.(1) Cod administrativ, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(2) și (3), judecătoriile soluționează în fond toate acțiunile în contencios administrativ.

**38.** Așadar, în temeiul art.191 alin.(1) Cod administrativ controlul de legalitate a actelor emise de ASP, Departamentul Cadastru este de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, or aceste acte nu se regăsesc în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ. Astfel, acțiunea în contencios administrativ este înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

**39.** Cu referire la condiția de respectare a remediului extrajudiciar cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil până la înaintarea acțiunii în contenciosul administrativ, instanța de judecată reține următoarele:

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

**41.** Suportul probator al cauzei atestă că la 21 septembrie 2022 Ursu Alexandru și Ursu Larisa s-au adresat către ASP, Departamentul Cadastru cu cerere privind rectificarea informației din Registrul bunurilor imobile, în privința bunului imobil, beciul nr. 4 (f.d. 8).

**42.** Registratorul ASP a decis respingerea cererii pe motiv că acte privind legiferarea beciului nr.-4 la documentația cadastrală nu au fost prezentate. (f.d. 8; f.d. administrativ 3).

**43.** Examinînd acest refuz anexat atît la cererea de chemare în judecată, cît și la dosarul administrativ, instanța reține că nu este certă data la care reclamanții au luat cunoștință cu acest act. Însă la 24.10.2022 reclamanții au depus o cerere prealabilă, solicitînd anularea acestei decizii (f.d. administrativ 13-15).

**44.** La 07 noiembrie 2022 ASP emite decizia de completare a refuzului registratorului nr.11/Col/663/2022/158/2022, prin care a respins cererea cu privire la înregistrarea bunului imobil (f.d. 9). Potrivit mențiunilor din acest act administrativ, rezultă că aceasta urmează a fi contestată în instanța de judecată în termen de 30 de zile de la comunicare.

**45.** În sensul enunțat, art. 209 alin. (1), lit. a) și (2) din Codul administrativ prevede că acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de acest cod pentru soluționarea acesteia.

**46.** Așa cum rezultă din actele cauzei, acțiunea în contencios a fost înaintată la data 08.12.2022, fapt care denotă respectarea termenului de înaintare a acțiunii de către reclamanți.

**47.** Instanța mai reține că în cadrul judecării cauzei, reprezentantul terțului, avocatul Guțu Valentin a invocat că anterior a existat un alt litigiu dintre aceleași părți cu același obiect, solicitând declararea acțiunii inadmisibilă (f.d. 49-50).

**48.** Însă litigiul la care se face trimitere în acest sens, nu poate fi reținut drept temei pentru declararea inadmisibilă a acțiunii. Or, acesta a fost inițiat la cererea de chemare în judecată a lui *****, iar procesul a încetat pe motiv că a decedat *****.

**49.** Astfel, la moment nu există o hotărâre definitivă și irevocabilă prin care s-ar fi respins solicitarea înregistrării dreptului de proprietate a lui Ursu Larisa și Ursu Alexandru în privința beciului respectiv.

**50.** Prin urmare, instanța de judecată a constatat că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ în privința acțiunii de contencios administrativ înaintate, nu se regăsesc. Așadar, acțiunea este admisibilă și pe cale de consecință se va purcede la examinarea fondului acesteia.

***Cu privire la temeinicia acțiunii în contenciosul administrativ:***

**51.** În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) din Codul administrativ, dacă

printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform acestui cod.

**52.** În corespundere cu art. 189 alin. (1) din Codul administrativ orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

**53.** Potrivit art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenția.

**54.** Suportul probator al cauzei atestă că la 21 septembrie 2022 Ursu Alexandru și Ursu Larisa s-au adresat către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu cerere privind rectificarea informației din Registrul bunurilor imobile, în privința bunului imobil, beciul nr. 4 (f.d. 8).

**55.** La această cerere au fost anexate: Extrasul de arhivă din 24.04.2018, decizia comitetului executiv al sovietului rational „Lenin" cu nr. 10/4 din 15.07.1986; decizia Comitetului executiv al Sovietului rational Lenin nr. 11/4.2 din 13.06.1978, adeverinţa nr. 12419 din 26.04.1991 (dublicat din 06.12.1991) şi planul lotului din 17.02.1978.

**56.** Însă, ca rezultat al examinării datelor din cadastrul bunurilor imobile, registratorul ASP a decis respingerea cererii pe motiv că acte privind legiferarea beciului nr.4 la documentația cadastrală nu au fost prezentate (f.d.8; f.d. administrativ 3).

**57.** La 24.10.2022 reclamanții au depus o cerere prealabilă, solicitînd anularea acestei decizii (f.d. administrativ 13-15).

**58.** La 07 noiembrie 2022 ASP emite decizia de completare a refuzului registratorului nr.11/Col/663/2022/158/2022, prin care a respins cererea cu privire la înregistrarea bunului imobil (f.d. 9).

**59.** Iar în acest sens s-a reținut că prin actele în temeiul căreia se solicită a fi înregistrat bunul imobil şi dreptul de proprietate asupra acestuia - beci, nr.4, situat pe *****, a fost aprobată darea în exploatare a casei de locuit, cu suprafața de - 34,7 m.p. cu dreptul de proprietate al cet. *****.

**60.** La fel, din decizia registratorului rezultă că drept temei al refuzului s-a mai invocat că potrivit datelor dosarului de inventariere tehnică, careva acte privind legiferarea (darea în exploatare) a beciului nr.4, la documentația cadastrală nu sunt anexate.

**61.** Așadar, obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea *deciziei registratorului privind refuzul înregistrării bunului imobil şi a dreptului de proprietate asupra construcției beciului sub nr.4 aflate pe terenul cu nr. cadastral ***** din **********

*din 24.10.2022 și a deciziei de completare a refuzului Registratorului nr.11/Col/663/2022/158/2022 din 07.11.2022 și obligarea Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru să înregistreze dreptul de proprietate a lui Ursu Alexandru și Ursu Larisa în privința construcției beciului sub nr.4 aflate pe terenul cu nr. cadastral ***** din **********.*

**62.** În vederea exercitării atribuției de verificare a legalității actului administrativ contestat, instanța de judecată, în temeiul principiului cercetării stării de fapt din oficiu, urmează să supună verificării aspectele legalității formale și materiale ale actului administrativ individual defavorabil, iar în acest sens aplicabile speței sunt următoarele prevederi legale:

**63.** Potrivit art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la momentul depunerii cererii la autoritatea publică pârâtă), înregistrare de stat a drepturilor asupra bunului imobil constituie înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil şi a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, a faptelor şi raporturilor juridice prevăzute de legislaţie, precum şi efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

**64.** Conform art. 4 alin.(2), (3) din Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, (în vigoare la momentul depunerii cererii la autoritatea publică pârâtă), (2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părţile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum şi alte drepturi, fapte şi raporturi juridice prevăzute de legislaţie. (3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile: a) terenurile; b) clădirile şi alte construcţii principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părţi componente ale acestora; c) încăperile izolate, inclusiv unităţile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de superficie asupra terenului şi din părţile comune din construcţie.

**65.** În corespundere cu art. 5 alin. (2) din Legea menționată supra, înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

**66.** Potrivit art.25 din Legea menționată supra, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil.

**67.** Conform art. 28 alin.(1) din același act normativ, (1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul

stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor;

b1) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moştenitor;

d) hotărîrile instanţei de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

e1) procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor;

g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

**68.** Potrivit art. 28 din Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, ($1^1$) La înregistrarea primară a bunului imobil şi a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care organul cadastral teritorial îl deţine deja. (2) Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale şi alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale. (3) Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

**69.** Potrivit pct. 19.7 din Anexa nr. 2 a Hotărîrii Guvernului nr. 68 din 09.02.2022 cu privire la aprobarea Regulamentului registratorului în

domeniul activităţii cadastrale, registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are atribuţia de a emite decizii de refuz al înregistrării drepturilor reale imobiliare, în conformitate cu prevederile art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

**70.** Conform art.33 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 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; b1) 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.

**71.** În corespundere cu art.33 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 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.

**72.** În același timp, instanța consideră relevante prevederile pct. 89 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr.112 din 22 iunie 2005 (în vigoare la data emiterii actului administrativ contestat), potrivit căruia construcţia ridicată se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcţiei dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcţiei şi se prezintă documentele ce confirmă recepţia lucrărilor de construcţie (proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor, după caz, proces-verbal de recepţie finală).

**73.** Tot potrivit aceleiași prevederi, construcţia ridicată de o persoană care nu

este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă construcţia a fost recepţionată înainte sau după această dată, va putea fi înregistrată şi se va înregistra şi dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcţiei, dacă suplimentar la documentele ce confirmă recepţia:

**74.** a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcţie beneficiarului construcţiei, şi anume: contractul de folosinţa pe termen nelimitat sau decizia autorităţii publice locale de atribuire a terenului pentru construcţie, dacă potrivit acesteia nu urmează a fi încheiat contract, sau

**75.** b) dacă anterior sau concomitent se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcţiei un drept asupra terenului (superficie, folosinţă, locaţiune), valabil la momentul înregistrării construcţiei, în temeiul actului administrativ emis sau contractului încheiat înainte de 1 martie 2019.

**76.** De asemenea, potrivit aceleași norme, registratorul verifică ca actul de recepţie (procesul-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor sau procesul-verbal de recepţie finală) să conţină data întocmirii, numele investitorului (după caz, şi al beneficiarului), referirea la numărul şi data actului prin care a fost autorizată construirea, sursa de finanţare a lucrărilor de construcţie, descrierea bunului, numărul şi data certificatului despre rezultatele inspectării, semnăturile comisiei de recepţie, după caz, ştampilele, de rigoare.

**77.** Din actele dosarului administrativ și a probelor administrate în cadrul procesului judiciar, instanța reține că prin Decizia Comitetului executiv al Sovietului raional Lenin din 13.06.1978, indicată în Adeverința nr. 12419 din 26.04.1991 (dublicat din 06.12.1991) a fost aprobată darea în exploatare a casei de locuit cu suprafața locativă de 34,7 $m^2$ pe numele lui *****.

**78.** La fel, din dosarul administrativ prezentat rezultă că din conținutul actelor de drept în temeiul cărora în Registrul bunurilor imobile s-a înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilului din *****, cu numărul cadastral *****, se constată că obiectul acestora este casa de locuit, bucătăria de vară şi garajul (f.d. administrativ 21).

**79.** Așadar sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse argumentele reclamanților din cererea de chemare în judecată, precum că beciul nr. 4 a fost construit de proprietarul anterior, *****, fiind indicat în adeverința nr.12419 din 26.04.1991, emisă în baza Deciziei comitetului executiv Lenin cu nr.11/4.2 din 13.06.1978, deoarece actele cauzei denotă contrariul.

**80.** Prin urmare nu pot fi luate în consideraţie nici argumentul reclamanţilor, expus în cerere, precum că sub acelaşi număr (03) să fi fost indicat şi beciul nr. 4 şi bucătăria de vară, nefiind prezentat de aceştea un document concret în acest sens.

**81.** Iar în asemenea circumstanțe, instanța atestă ca fiind întemeiată poziția autorității pîrîte, prin care s-a refuzat în admiterea cererii reclamanților.

**82.** În raport cu această situație, instanța notează că de fapt prin decizia nr.11/Col/663/2022/158/2022 din 07.11.2022, autoritatea pîrîtă justificat a explicat reclamanților despre necesitatea prezentării documentelor privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunului imobil, eliberate conform legislaţiei în vigoare.

**83.** Iar după prezentarea acestor documente, urmează a fi efectuate lucrări cadastrale la nivel de clădiri cu amplasarea construcțiilor în plan și întocmirea dosarului cadastral al bunului imobil, cu depunerea ulterioară a cererii cu privire la întregistrarea bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra acestuia.

**84.** Ținând cont de circumstanțele enunțate, instanța de judecată constată că reclamanții nu pot avansa cu cererea de înregistrare a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile fără a fi respectată procedura prevăzută de actele normative citate mai sus.

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

**86.** Contrar celor invocate de reclamanți, instanța de judecată reține că decizia registratorului privind refuzul înregistrării bunului imobil și decizia de completare a refuzului Registratorului nr.11/Col/663/2022/158/2022 din 07.11.2022 au fost emise de către autoritatea publică pârâtă în strictă conformitate cu prevederile legale, fiind respectată procedura administrativă la etapa inițierii sale.

**87.** La fel, la caz sunt întrunite dezideratele privind motivarea actelor administrative contestate prin prisma prevederilor art. 118 din Codul administrativ, iar autoritatea publică pârâtă la adoptarea soluției contestate și-a exercitat dreptul discreționar, conform prevederilor art. 225 alin. (1) și (2) Cod administrativ în limitele legale prevăzute și conform scopului acordat prin lege.

**88.** În consecință, din raționamentele enunțate, instanța concluzionează și asupra netemeiniciei cererii subsecvente privind obligarea Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru să înregistreze dreptul de proprietate a lui Ursu Alexandru și Ursu Larisa în privința construcției beciului sub nr.4 aflate pe terenul cu nr. cadastral ***** din **********. Legalitatea actelor administrative contestate face ca această cerință să fie, în esență, nejustificată.

**89.** Potrivit art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în

contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

**90.** În conformitate cu prevederile art.219, 224 alin.(1) lit.f), 232 Cod Administrativ, instanţa de judecată,-

**H O T Ă R Ă Ş T E :**

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Ursu Alexandru și Ursu Larisa către IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, terți Ursu Nicolae și Ursu Silvia cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual.

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

Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani).

**Președintele ședinței,**
**Judecător** /semnătura/ **Marcel POPESCU**

Copia corespunde cu originalul
Judecător, Marcel Popescu