



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

DECIZIE

cu privire la admiterea recursului declarat de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”,

în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Margareta Mangîr împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” (succesor în drepturi Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”), cu privire la obligarea emiterii actului administrativ, împotriva deciziei din 29 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău

(Dosarul nr. 3ra-308/24

NR. PIGD 2-22191134-01-3ra-02042024)

Ignorarea de către instanța de apel a caracterului imperativ al normelor procedurale incidente la data efectuării formalităților de înregistrare.
Aplicarea normelor legale privind documentele justificative necesare pentru înregistrarea primară a unei construcții în registrul bunurilor imobile, în funcție de momentul depunerii cererii.

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, jud. I. Barbacaru,
Curtea de Apel Chișinău, jud. V. Negru, E. Palanciuc, I. Dutca,

22 mai 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul declarat de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Diana Stănilă,

Ion Malanciuc, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 29 decembrie 2022, avocatul Vasile Geru, în numele și interesele Margaretei Mangîr, a depus cerere de chemare în judecată împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, solicitând obligarea Serviciului cadastral teritorial de a înregistra bunurile imobile și drepturile asupra blocului locativ cu nr. cadastral 0111.108.310.01, număr de etaje - 3 (D+P+E), conform procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 11 februarie 2022, pe numele beneficiarului Mangîr Margareta, amplasat pe terenul cu nr. cadastral 0111.108.310 situat în mun. Chișinău, or. Sângera, str. 31 August 1989, 5.

2. În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, prin decizia din 26 decembrie 2022, ASP a respins cererea nr. 0101/22/60541 din 22 decembrie 2022 de înregistrare a bunului imobil și a drepturilor asupra acestuia, invocând lipsa unui act permisiv de construire.

3. În context a relatat că, anterior, la 21 mai 2019 a fost depusă cerere pentru eliberarea certificatului de urbanism, iar la 24 mai 2019, Primăria or. Sângera a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 032, în vederea edificării unui bloc locativ cu spații comerciale și parcări subterane, cu regim D+P+7E+2M.

4. La 6 iunie 2019, reclamanta a solicitat autorizația de construire, anexând actele necesare, inclusiv schița-proiect, acordul vecinilor, avizele verificatorilor de proiect și contractul de supraveghere tehnică. Prin scrisoarea nr. 446 din 18 iulie 2019, Primăria or. Sîngera a condiționat eliberarea autorizației de prezentarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD), iar prin scrisoarea nr. 414 din 8 iulie 2019 a suspendat examinarea cererii din cauza neprezentării acestuia.

5. La 26 iulie 2019, Mangîr Margareta a solicitat eliberarea necondiționată a certificatului constatator, argumentând că elaborarea și prezentarea PUD nu intră în sarcina solicitantului. Totuși, cererea a fost respinsă.

6. În consecință, lucrările de construcție au fost suspendate la nivelul de trei etaje (D+P+E).

7. Reclamanta a apreciat că, în contextul expirării termenului de emitere a autorizației și a nejustificării cerințelor suplimentare, a operat aprobarea tacită, conform art. 12 alin. (2) din Legea nr. 163/2010.

8. La 15 august 2019, Mangîr Margareta a înaintat acțiune împotriva refuzului de eliberare a certificatului constatator, însă prin hotărârea din 13 iulie 2020, Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani a respins acțiunea ca neîntemeiată. Hotărârea a fost menținută prin decizia din 21 aprilie 2021 a Curții Supreme de Justiție.

9. La 11 februarie 2022, a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 1, iar anterior, la 1 februarie 2022, fusese emis certificatul despre rezultatele inspectării nr. 2022-024. Conform acestor acte și raportului de expertiză tehnică, lucrările de construcție au fost executate corespunzător și în conformitate cu reglementările tehnice.

10. Cu toate acestea, prin decizia din 26 decembrie 2022, registratorul Agenției Servicii Publice a refuzat înregistrarea, motivând că „actul de recepție finală identifică un bloc locativ ce nu este autorizat nici printr-un act permisiv”. De asemenea, a reținut că procesul-verbal nu identifică autorizație de construire sau alt act permisiv, precum și că nu indică valoarea de investiție, contrar cerințelor pct. 89 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul nr. 112/2005.

11. Reclamanta a contestat refuzul, susținând că actul de recepție a fost emis anterior modificărilor Instrucțiunii și, potrivit art. 423 Cod civil, legea aplicabilă este cea în vigoare la data întocmirii actului juridic. A mai menționat că blocul a fost edificat în baza unui proiect avizat și că prin decizia Consiliului orășenesc Sângera nr. 3/18 din 4 noiembrie 2022 s-a recomandat darea în exploatare și înregistrarea construcției.

12. Prin încheierea din 16 februarie 2023 a Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani, s-au atras în proces în calitate de terți Primăria or. Sângera și Consiliul or. Sângera.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

13. Prin hotărârea din 30 martie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Margareta Mangîr împotriva IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la obligarea emiterii actului administrativ.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

14. La 12 aprilie 2023, Mangîr Margareta a depus apel nemotivat, iar la data de 5 mai 2023 a fost depus apel motivat, prin care apelanta a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

15. Prin decizia din 29 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a casat integral hotărârea din 30 martie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani și s-a emis o decizie nouă, prin care: S-a admis acțiunea înaintată de Mangîr Margareta împotriva IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la obligarea emiterea actului administrativ. S-a anulat decizia din 26 noiembrie 2022 emisă de registratorul Agenției Servicii Publice, Marin Gabuja cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. S-a obligat IP „Agenția Servicii Publice” să înregistreze în registru bunurilor imobile procesul-verbal de recepție finală nr.1 din 11 februarie 2022 pe numele beneficiarului Margareta Mangîr prin care sau recepționat lucrările de construcție a obiectului de pe terenul cu nr. cadastral 0111.108.310, situat în mun. Chișinău, or. Sângera, str. 31 August 1989, nr. 5.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

16. La 25 martie 2024, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, a declarat recurs împotriva deciziei din 29 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei, cu emiterea unei decizii noi de respingere a apelului cu menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 30 martie 2023.

ARGUMENTELE RECURSULUI

17. În motivarea recursului, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” a solicitat în prealabil înlocuirea IP „Agenția Servicii Publice” cu succesorul său în drepturi, în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 959 din 6 decembrie 2023. Conform acesteia, atribuțiile privind cadastrul bunurilor imobile au fost transferate de la Agenția Servicii Publice către noua instituție, iar IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a preluat inclusiv obligațiile aferente înregistrării bunurilor imobile și soluționării cererilor în acest domeniu.

18. În continuare, recurenta a invocat că decizia din este arbitrară, adoptată cu aprecierea vădit nerezonabilă a probelor și cu interpretarea greșită a normelor legale incidente.

19. A susținut că instanța de apel a ignorat împrejurarea esențială potrivit căreia, la data depunerii cererii de înregistrare, reclamanta nu a prezentat documentația completă prevăzută de lege, necesară pentru înregistrarea primară în registrul bunurilor imobile a construcției indicate.

20. A subliniat că, în conformitate cu art. 28 alin. (1¹) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, precum și cu pct. 22¹ din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.112/2005, înregistrarea primară a unei construcții este condiționată de prezentarea planului geometric recepționat conform procedurii legale, document care nu a fost anexat cererii depuse de Margareta Mangîr.

21. Totodată, recurenta a menționat că procesul-verbal de recepție finală nr.1 din 11 februarie 2022 nu conține nicio referință la existența unei autorizații de construire, rubrica destinată acestor informații fiind necompletată. Această lipsă este contrară cerințelor prevăzute la pct. 89 alin. (6) din Instrucțiunea 112/2005, în vigoare la data depunerii cererii, care impunea registratorului obligația de a verifica menționarea în actul de recepție a numărului și datei actului de autorizare a construcției.

22. Recurenta a criticat interpretarea instanței de apel cu privire la aplicarea dispozițiilor art. 423 din Codul civil și art. 18 din Legea nr. 1125/2002, susținând că acestea prevăd expres aplicarea normelor legale materiale în vigoare la data producerii faptului juridic (edificarea construcției), iar normele procedurale aplicabile sunt cele în vigoare la data depunerii cererii de înregistrare. Or, la data de 22 decembrie 2022, în vigoare erau modificările aduse pct. 89 din Instrucțiunea 112/2005, care impuneau în mod expres obligația prezentării autorizației de construire.

23. În opinia recurente, interpretarea instanței de apel este formalistă și favorizează o practică ilegală de edificare a construcțiilor fără actele permise necesare, în contradicție cu scopul reglementărilor din Legea nr. 163/2010 și Legea nr. 1543/1998, care condiționează înscrierea în registrul de respectarea cadrului legal privind autorizarea construcțiilor.

POZIȚIA INTIMAȚILOR

24. Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimațiilor cererea de recurs, informându-i despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

25. Prin referința depusă la 30 aprilie 2024, avocatul Geru Vasile în numele și interesele intimatei Margareta Mangîr, a solicitat respingerea recursului.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

26. Art. 244 alin. (1) Cod administrativ prevede următoarele:

„(1) Hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.”

27. Art. 245 Cod administrativ relevă că:

„Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunțarea hotărârii sau a deciziei motivate, dacă legea nu stabilește un alt termen.”

28. Art. 245¹ din Codul administrativ prevede că:

„(1) Recursul este admis dacă: a) interpretarea legii din hotărârea sau decizia contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție; b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție; c) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces; d) hotărârea sau decizia este arbitrară sau se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor; e) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv; f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(2) Temeiurile menționate la alin.(1) lit. c) și d) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.

(3) Aprecierea probelor dată de prima instanță și instanța de apel este obligatorie pentru instanța de recurs, cu excepția cazului în care se invocă temeiul de la alin.(1) lit. d) sau a cazului în care Curtea Supremă de Justiție examinează cauza după trimitere la rejudecare. La examinarea recursului într-o cauză care a fost trimisă anterior la rejudecare pot fi prezentate probe noi dacă acestea au fost restituite nejustificat sau nu au fost reclamate de către instanța de judecată contrar prezentului cod.”

29. Art. 193 alin. (3) și (3¹) din Codul administrativ:

„Curtea Supremă de Justiție examinează acțiunile în contencios administrativ și cererile de recurs în complete din 3 judecători. În scopul uniformizării practicii judecătorești, completul din 3 judecători poate decide, prin vot unanim, ca recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 5 judecători, iar completul din 5 judecători poate decide, prin vot unanim, ca recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 9 judecători.”

30. Art. 194 alin. (2) din Codul administrativ:

„(2) În procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.”

31. Art. 247 din Codul administrativ:

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art. 245¹ alin.(1) lit. b) și d). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”

32. Art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ:

„(1) În urma examinării recursului, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: b) casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.”

33. Art. 25 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998:

„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.”

34. Art. 26 alin. (1) din Legea nr. 1543/1998:

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

35. Art. 28 alin. (1), (1¹) din Legea nr. 1543/1998:

„(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum și certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor; b¹) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moștenitor; d) hotărârile instanței de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e¹) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolabilitate/lichidator, și actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi.

(1¹) La înregistrarea primară a bunului imobil și 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 deține deja.”

36. Art. 33 alin. (1) lit. b¹), (3) din Legea nr. 1543/1998:

„Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: b¹) lipsesc documentele pentru înregistrare;

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 hârtie, care se eliberează solicitantului, și unul sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral electronic. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.”

37. Punctul 89 din Instrucțiunea privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005 (în redacția în vigoare la data cererii din 22 decembrie 2022) prevedea condițiile de înregistrare a unei construcții în funcție de calitatea beneficiarului asupra terenului, tipul dreptului (proprietate, suprafață, folosință) și momentul apariției acestuia (anterior sau ulterior datei de 1 martie 2019).

(...) „Registratorul verifică ca actul de recepție (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau procesul-verbal de recepție finală) să conțină: data întocmirii, numele investitorului (după caz, și al beneficiarului), referirea la numărul și data actului prin care a fost autorizată construirea, sursa de finanțare a lucrărilor de construcție, descrierea bunului, numărul și data certificatului despre rezultatele inspecției, semnăturile comisiei de recepție, după caz, ștampilele de rigoare.”

38. Punctul 22¹ din aceeași Instrucțiune (nr. 112/2005):

„La înregistrarea primară a bunului imobil și a drepturilor asupra lui, este obligatorie prezentarea planului bunului imobil recepționat conform procedurii stabilite. Prezentarea planului nu este necesară, în cazul în care organul cadastral teritorial îl deține deja.”

39. Art. 423 din Codul civil:

„Cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sînt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvîrșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării, înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul depunerii cererii conform legii.”

40. Art. 18 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125/2002:

„Formalitățile de publicitate sînt supuse dispozițiilor legii în vigoare la data efectuării acestora.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

41. Referitor la termenul de depunere a recursului, Completul de judecată atestă că, decizia motivată a fost notificată părților, în mod electronic (f.d.161), la 16 februarie 2024, iar cererea de recurs a fost depusă la 25 martie 2024, cu respectarea prevederilor art. 245 din Codul administrativ.

42. Cu privire la fondul cauzei, Completul de judecată reține că litigiul are ca obiect refuzul înregistrării în registrul bunurilor imobile a blocului locativ cu nr. cadastral 0111.108.310.01, amplasat în mun. Chișinău, or. Sângera, str. 31 August 1989, nr. 5, construcție executată până la nivelul D+P+E.

43. Prin decizia din 26 decembrie 2022, Agenția Servicii Publice a respins cererea de înregistrare depusă de reclamantă, motivând că procesul-verbal de recepție finală nu identifică existența unei autorizații de construire sau alt act permisiv și nici valoarea de investiție, încălcând cerințele prevăzute la pct. 89 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005, în vigoare la momentul examinării cererii.

44. În susținerea acțiunii, reclamanta a invocat că procesul-verbal de recepție finală a fost emis anterior modificării Instrucțiunii nr. 112/2005 și că, în temeiul art. 423 din Codul civil, se impune aplicarea dispozițiilor legale materiale în vigoare la data producerii faptului juridic, respectiv la momentul întocmirii actului de recepție.

45. A susținut că edificarea construcției s-a efectuat în baza unui proiect avizat, iar prin decizia Consiliului orășenesc Sângera nr. 3/18 din 4 noiembrie 2022 s-a recomandat darea în exploatare și înregistrarea acesteia în registrul bunurilor imobile.

46. Examinând cauza, prima instanță, prin hotărârea din 30 martie 2023, a constatat că refuzul Agenției Servicii Publice de a înregistra blocul locativ este legal, iar acțiunea formulată de reclamantă este neîntemeiată, motiv pentru care a respins-o.

47. Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, a reținut că registratorul a acționat în limitele competențelor legale și a exercitat dreptul său discreționar în mod justificat, respectând cadrul normativ aplicabil în materia înregistrării bunurilor imobile.

48. În acest sens, instanța a invocat prevederile art. 28 alin. (1) și alin. (1¹) din Legea nr. 1543/1998, art. 33 alin. (1) lit. b¹), precum și dispozițiile Instrucțiunii nr. 112/2005, reținând că procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 11 februarie 2022 nu conține mențiuni referitoare la existența unui act permisiv de construire și nici la sursa de finanțare, încălcând cerințele legale.

49. Totodată, instanța a reținut că certificatul de urbanism prezentat de reclamantă viza un proiect diferit, iar reclamanta nu a obținut autorizație de construire, neputând pretinde aprobarea tacită a acesteia, în condițiile în care, printr-o hotărâre judecătorească anterioară, se constatare lipsa acestui drept.

50. În concluzie, instanța a considerat că, în absența actelor prevăzute de legislație, respectiv, autorizație de construire, sursa de finanțare indicată în procesul-verbal și alte documente obligatorii, nu era întrunit cadrul legal necesar pentru admiterea acțiunii, iar registratorul era îndreptățit să refuze înregistrarea construcției în registrul bunurilor imobile.

51. Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 29 noiembrie 2023, a admis apelul reclamantei, a casat hotărârea primei instanțe și a obligat instituția pârâtă să înregistreze procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 11 februarie 2022.

52. În motivarea deciziei, instanța de apel a reținut că procesul-verbal de recepție finală constată executarea completă și corespunzătoare a lucrărilor de construcție și recomandă darea în exploatare a obiectului „Clădire cu funcții comasate”, iar acest act, conform pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112/2005 în redacția aplicabilă la acel moment, era suficient pentru justificarea înregistrării construcției în folosul investitorului.

53. A subliniat că, la data emiterii procesului-verbal (11 februarie 2022), modificările aduse pct. 89, care impun menționarea expresă a autorizației de construire și a sursei de finanțare, nu erau încă aplicabile, intrând în vigoare ulterior, la 14 februarie 2022, astfel că registratorul nu putea impune cerințe neprevăzute de actele normative în vigoare la acel moment.

54. Instanța de apel a apreciat că autoritatea publică a ignorat principiul neretroactivității legii, prevăzut la art. 73 alin. (3) din Legea cu privire la actele normative nr. 100/2017, și că dreptul discreționar al acesteia nu a fost exercitat în mod corespunzător, rezultând un refuz nejustificat al înregistrării.

55. De asemenea, a considerat că prima instanță nu a apreciat corect ansamblul probelor administrate și nu a analizat integral circumstanțele cauzei, omițând să coreleze procesul-verbal de recepție cu cadrul legal aplicabil la data emiterii acestuia.

56. În consecință, Curtea de Apel a concluzionat că pretențiile reclamantei sunt întemeiate și că procesul-verbal de recepție finală constituie temei valabil pentru înregistrare, dispunând anularea actului administrativ de refuz și obligarea pârâtului la înregistrarea construcției în registrul bunurilor imobile.

57. Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, în calitate de succesoare a IP „Agenția Servicii Publice” în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 959 din 6 decembrie 2023, a declarat recurs împotriva deciziei din 29 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, invocând aplicarea greșită a legii de către instanța de apel și ignorarea caracterului imperativ al cerințelor privind documentele obligatorii pentru înregistrarea construcțiilor.

58. În esență, recurenta a susținut că, la data depunerii cererii de înregistrare, 22 decembrie 2022, erau aplicabile prevederile modificate ale pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112/2005, care impuneau expres ca procesul-verbal de recepție să conțină mențiuni privind existența unui act permisiv de construire și sursa de finanțare a lucrărilor.

59. De asemenea, a invocat că instanța de apel a aplicat în mod eronat art. 423 din Codul civil, întrucât această normă reglementează legea aplicabilă raporturilor juridice materiale, în timp ce înregistrarea drepturilor în registrul bunurilor imobile reprezintă o procedură administrativă guvernată de normele procedurale în vigoare la data depunerii cererii.

60. Recurenta a subliniat că lipsa, în procesul-verbal de recepție, a mențiunilor referitoare la autorizația de construire atrage incidența art. 33 alin. (1) lit. b¹) din Legea nr. 1543/1998, constituind temei justificat pentru refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra construcției.

61. Examinând recursul declarat, Completul de judecată constată că acesta este admisibil, întemeiat și urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

62. Așadar, instanța de recurs reiterează că litigiul vizează refuzul registratorului de a înregistra o construcție finalizată, motivat prin lipsa unor mențiuni esențiale din procesul-verbal de recepție finală, anume, inexistența referinței la un act permisiv de construire și omisiunea indicării sursei de finanțare, așa cum impuneau dispozițiile pct. 89 din Instrucțiunea nr. 112/2005 în redacția în vigoare la data examinării cererii.

63. Cererea de înregistrare a fost depusă la 22 decembrie 2022. La acea dată, erau deja aplicabile modificările aduse pct. 89 prin Ordinul nr. 8 din 17 februarie 2021 al Agenției Relații Funciare și Cadastru, intrate în vigoare la 14 februarie 2022, care impun, fără echivoc, ca actul de recepție să conțină mențiuni privind autorizația de construire și sursa de finanțare a lucrărilor.

64. Potrivit art. 28 alin. (1¹) și art. 33 alin. (1) lit. b¹) din Legea nr. 1543/1998, precum și pct. 22¹ din Instrucțiunea nr. 112/2005, înregistrarea primară a unei construcții este condiționată de prezentarea planului

geometric al bunului imobil și a documentelor justificative privind edificarea legală a construcției.

65. În acest sens, este întemeiat argumentul recurenței potrivit căruia instanța de apel a aplicat greșit dispozițiile legale privind aplicabilitatea în timp. Astfel, art. 423 din Codul civil reglementează aplicarea normelor materiale, în timp ce art. 18 din Legea nr. 1125/2002 stabilește că formalitățile de publicitate sunt guvernate de legea procedurală în vigoare la data efectuării lor.

66. Importanța momentului întocmirii actului de recepție este relativă, întrucât cerințele legale aplicabile erau deja în vigoare la data depunerii cererii. Or, procesul-verbal de recepție finală nr. 1 din 11 februarie 2022 nu conține referirea la autorizația de construire și nici mențiunea privind sursa de finanțare, elemente prevăzute imperativ de pct. 89 alin. (6) din Instrucțiune. În lipsa acestor informații, registratorul nu putea admite cererea de înregistrare fără a încălca cadrul normativ aplicabil.

67. În mod justificat, prima instanță a reținut că refuzul de înregistrare este legal, fiind întemeiat pe lipsa documentelor esențiale, astfel cum prevede art. 33 alin. (1) lit. b¹) din Legea nr. 1543/1998. De asemenea, reclamanta nu a anexat planul geometric al bunului imobil, cerut expres de pct. 22¹ din Instrucțiune.

68. Este de asemenea neîntemeiată referirea instanței de apel la principiul neretroactivității prevăzut la art. 73 alin. (3) din Legea nr. 100/2017, întrucât acest principiu se aplică actelor normative de drept material, iar nu celor de natură procedurală. Înregistrarea drepturilor este o formalitate de publicitate supusă regulilor procedurale în vigoare la data efectuării acesteia, conform art. 18 din Legea nr. 1125/2002.

69. Mai mult ca atât, Completul de judecată reține că și până la 14 februarie 2022, moment în care s-a prevăzut expres în Instrucțiunea nr. 112/2005 necesitatea mențiunii autorizației de construcție în actul de recepție finală, era interzisă edificarea unei clădiri fără autorizație de construcție. O clădire ridicată fără autorizație era apreciată ca fiind o construcție neautorizată. Și aceasta nu putea fi înregistrată în Registrul Bunurilor Imobile în vederea atribuirii ei a unui caracter legal și introducere în circuitul civil. Respectiv, prezentarea unui proces-verbal de recepție finală a construcției în lipsa altor documente justificative privind edificarea legală a construcției putea avea o singură consecință – refuzul în înregistrare.

70. Într-o atare situație, dreptul discreționar al registratorului a fost exercitat în limitele legii. Instanța de fond a apreciat corect că nu erau

întrunite condițiile pentru înregistrarea construcției, în lipsa unui act permisiv de construire, iar argumentele reclamantei privind existența unei aprobări tacite au fost în mod just înlăturate, pe fundalul unei hotărâri judecătorești anterioare care a infirmat acest drept.

71. Prin urmare, decizia instanței de apel a fost pronunțată cu ignorarea normelor aplicabile și cu o interpretare eronată a raportului dintre norma materială și cea procedurală. Hotărârea instanței de fond, dimpotrivă, este legală și temeinică, motiv pentru care se impune menținerea acesteia.

72. Pentru aceste considerente, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, va casa integral decizia instanței de apel și va menține hotărârea primei instanțe.

73. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 248 alin. (1) lit. c) și alin. (3) din Codul administrativ

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Casează integral decizia 29 noiembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Margareta Mangîr împotriva Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, succesoare în drepturi a IP „Agenția Servicii Publice, cu privire la obligarea emiterea actului administrativ, și emite o decizie nouă, prin care se menține hotărârea din 30 martie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Diana Stănilă

Ion Malanciuc

Copia corespunde originalului

Ion Malanciuc