Dosarul nr.3-1263/2023

Republica Moldova
H O T Ă R Î R E
În numele Legii

06 decembrie 2024 mun. *****

Judecătoria ***** (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc, Cristina Cibotari

examinînd în şedinţă de judecată publică acțiunea depusă de Igor Cotruță și Angela Cotruță împotriva IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu participarea terțului SRL Jumbo privind contestarea actelor administrative și compensarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces.

Igor Cotruță și Angela Cotruță s-au adresat în instanța de contencios administrativ cu acțiunea nominalizată. În motivarea acțiunii au indicat că, la data de 21.02.2005 între reclamant (Cotruța Igor) în calitate de "Cumpărător" și I.M."Leutis" SRL, reprezentat prin Director Dobânda L., care acţiona în baza statutului, în calitate de "Vânzător" a fost semnat un contract de vânzare-cumpărare a imobilului cu nr. cadastral *****.086, cu destinaţie spaţiu comercial, suprafaţă totala de 36.3 mp, situat pe adresa: mun. *****, str. Decebal, nr.23 (etajul 3, nr.107), în incinta Centrul Comercial "Jumbo".

Imobilul aparţinea "vânzătorului" cu drept de proprietate privată în baza Deciziei de constituire a imobilului nr.38 din 01.02.2005, înregistrat la OTC mun. ***** la 01.02.2005, nr.1264-N/2005-2, Procesul-Verbal de dare în exploatare nr.,12 din 06,01.2005, înregistrat la OTC mun. ***** la 01.02.2005, nr***** Extras din Registrul Bunurilor Imobile din 14.02.2005.

Acest contract a fost autentificat de către notarul public Constantinescu Elena.

Menţionează că încăperea izolată, stipulată în contractul de vânzare-cumpărare din 21.02.2005 era și este în prezent situată în incinta clădirii Complexului Comercial "Jumbo" - o clădire cu multe etaje, cu multe încăperi izolate și proprietari diferiţi a acestor încăperi.

Conform art. 355 Cod Civil RM (actual la momentul semnării si autentificării notariale a contractului nr.805 din 21.02.2005) alin.(1) "Dacă într-o clădire există spaţii cu destinaţie de locuinţă sau cu o altă destinaţie având proprietari diferiţi, fiecare dintre acestea deţine drept de proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, asupra părţilor din clădire, care fiind destinate folosinţei spaţiilor, nu pot fi folosite decât în comun", iar alin.(2) prevede că "Raporturile prevăzute la alin.(l) se reglementează prin Lege.

Conform acestui articol din Codul Civil, reclamantul urma să dobândească în proprietatea sa, împreună cu încăperea comercială cu nr. cadastral ***** și cota-parte din spaţiile de uz comun, spaţii care prin natura lor sunt destinate folosirii în comun si se constituie în proprietatea comună pentru toti proprietarii imobilului, conform cotelor indivize. Respectiv, dreptul Reclamantului la această cotă-parte urma să fie înregistrat în registrul bunurilor imobile împreună cu dreptul de proprietate

asupra încăperii izolate, drept întemeiat și justificat prin semnarea contractului de vânzare - cumpărare nr. 805 din 21.02.2005.

Menţionează un lucru foarte important - raporturile prevăzute la aliniatul 1 din art. 355 Cod Civil RM se reglementează prin Lege, nu prin contract.

Coproprietatea forţată și perpetuă este obligatorie. Aceasta proprietate este forţată deoarece există si se menţine independent de voinţă proprietarilor fondurilor învecinate. Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părţilor comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spaţiului din clădire care constituie bunul principal (în cazul dat- încăperea nelocativă ,stipulată în contractul de vânzare-cumpărare nr. 805 din 21.02.2005). Conform Legii, "Vânzătorul" (I.M."Leutis"SRL) nu mai putea deţine proprietatea comună din imobilul cu nr. cadastral ***** de unul singur în proprietatea sa exclusiva, în urma înstrăinării încăperilor izolate din clădire - clădire cu multe etaje, cu încăperi izolate, a căror proprietari devin persoane diferite. I.M."Leutis"SRL își putea păstra pe persoana sa unele încăperi izolate, dar acest lucru îl situează în poziţia de proprietar a unor încăperi din Complexul Comercial și coproprietar a proprietăţii comune din construcţie, dar nu proprietar a întregii proprietăţi comune din acest imobil.

Dreptul de proprietate asupra unităţii (încăperea izolată din clădirea Complexului Comercial) și cota parte asupra dreptului din părţile de uz comun a clădirii Complexului Comercial formează o unitate juridică.

Prin urmare "Vânzătorul" nu putea vinde "Cumpărătorului" doar încăperea izolată fără ai transmite, în acelaşi contract, si cota-parte din proprietatea comună forţată din clădirea în care se afla acea încăpere izolată.

La semnarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare nr.805 din 21.02.2005 nici "Vânzătorul" (I.M."Leutis"SRL) și nici notarul public (care a notificat acest contract) nu au atins și nu au stipulat cota-parte din proprietatea comună forţată din clădirea Complexului Comercial. Reclamantul, în calitatea sa de "Cumpărător", nu a cunoscut la acel moment prevederile art. 355 Cod Civil RM si nu a conştientizat viitorul și rezultatul lezării intereselor sale în urma lipsei de informaţie si cunoştinţe în cauza si în urma acţiunilor presupus nelegale ori a "Vânzătorului", ori a notarului public ori a autoritarilor publice, rezultatul cărora au adus la nerecunoaşterea Autorităţilor Publice a faptului că Reclamantul este proprietarul unei cote-părți din proprietatea comună forţată din clădirea nr. cadastral *****.

Contractul de vânzare-cumpărare nr.805 din 21.02.2005 a fost prezentat de către noul proprietar (Cotruța Igor) la OCT *****, încăperea a fost înregistrată în proprietatea reclamantului ca o încăpere izolată din clădirea Complexului Comercial, fara cota-parte din proprietatea comună forţată din clădirea cu nr. cadastral *****.

Menţionează că proprietatea comună pe cote-părți, forţată și perpetuă, este acea formă a coproprietăţii ce apare în mod independent de voinţă coproprietarilor si se răsfrânge asupra unor bunuri de care prin natura lor sau destinaţia lor se folosesc coproprietari încăperilor izolate care deţin o cotă-parte ideală din dreptul comun de proprietate. Ţinând cont de prevederile art. 355 Cod Civil RM, consideră că, neînscrierea în Registrul bunurilor imobile a datelor despre aceasta cota-parte nu conduce la pierderea de către Proprietarul încăperii izolate din "clădirea cu multe etaje, multe încaperi izolate si proprietari diferiţi" a dreptului de proprietate asupra unei astfel de cote-părți din proprietatea comună forţată.

Dar, în pofida faptului că, *de iure*, bunurile comune fortate, fiind proprietate a proprietarilor de încăperi izolate din cadrul clădirii multietajate (în clădirea dată sunt în jur de 170 de încăperi izolate cu proprietari diferiți), *de-facto*, ele continuă să fie înregistrate în registrul bunurilor imobile în proprietatea "Vânzătorului" acestor încaperi izolate, la moment "Centrul Comercial Jumbo" SRL, si nu în proprietatea comună pe cote-părți, forțată si perpetuă a proprietarilor de încăperi izolate (unități) din cadrul clădirii respective.

Nu prezintă o greutate probatoriu acestor fapte - e suficient de verificat în registrul bunurilor imobile în OCT ***** - nici un proprietar al încăperilor izolate din clădirea multietajată a Complexului Comercial "Jumbo" nu are înregistrat în proprietate o cotă-parte din proprietatea comună, forţată și perpetuă, din clădirea Complexului Comercial, fapt ce este contrar prevederilor Codului Civil (art. 355 CC actual la momentul semnării contractelor de vânzare- cumpărare a încăperilor izolate).

Reclamantul consideră că este un coproprietar legal al proprietăţii comune forţate din clădirea cu nr. cadastral 01.00106.059.02 (fapt prevăzut de art. 355 Cod Civil RM, actual la data semnării contractului de vânzare-cumpărare a încăperii izolate), si deţine aceasta cota-parte în temeiul Legii RM. Temei pentru apariţia acestei cote-părti a fost însuşi semnarea contractului de vânzare-cumpărare din 21.02.2005.

Mai indică partea reclamantă că, la data de 24,02.2023 a depus la Serviciul Cadastral Teritorial ***** a IP "Agenţia Servicii Publice "o cerere prin care a solicitat informaţia privind lipsa înregistrării unei cote-părți din proprietatea comună forţată din construcţia cu nr. cadastral *****, informaţii privind determinarea acestei cote-părți din construcţii în proprietatea reclamantului. A solicitat si înregistrarea acestei cote-părți în registrul bunurilor imobile, drept întemeiat prin prevederile Cod Civil RM (art. 355 CC, actual la semnarea contractului). Pe lângă acestea, a mai fost solicitată şi informaţia cadastrală din dosarul de inventariere tehnică a construcţiei cu nr. cadastral ***** , mai concret - eliberarea copiei dosarului tehnic a acestui imobil. Prin răspunsul cu privire la respingerea executării serviciului solicitat (din 07.03.2023) Serviciul Cadastral Teritorial ***** al Departamentului Cadastral al IP "Agenţia Servicii Publice" a comunicat despre imposibilitatea executării acestor servicii.

Autoritatea publică si-a motivat răspunsul prin faptul că stabilirea cotelor-părți excede competența Agenţiei Servicii Publice și poate fi înregistrată în registrul bunurilor imobile în temeiul actelor doveditoare de drept prevăzute de art.28 al Legii Cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998. Astfel cerinţa reclamantului de a înregistra cota-parte din construcţia nominalizată
autoritatea a constatat-o neîntemeiată.

Refuzul de a prezenta informaţia cadastrala din dosarul de inventariere tehnică a fost motivat prin faptul ca această informaţie poate fi eliberată exclusiv proprietarului construcţiei sau în parte, proprietarului încăperii izolate, pe încăperea înregistrată pe numele acestuia.

La data de 28.02.2023 reclamantul a depus o petiţie la Departamentul Cadastru al IP "Agenţia Servicii Publice" prin care a solicitat motivul legal de neînregistrare a unei cote-părți din proprietatea comună forţată din clădirea Complexului Comercial în proprietatea Reclamantului și a solicitat informaţia privind motivul legal prin care I.M."Leutis" SRL a rămas proprietarul exclusiv a proprietăţii comune forţate din construcţia cu nr. cadastral ***** (cu excepţia a 1/5 (cota-parte) care este înregistrată în proprietatea SRL MOGIMOBILGRUP (05.10.2005). Paralel au mai fost solicitate și obţinerea informaţiilor cadastrale ce ține de informaţia cadastrală privind suprafaţa si amplasarea spaţiilor de folosinţă comună precum și planurile de nivel a construcţiei Complexului Comercial.

Autoritatea publică a comunicat in răspunsul sau din 28 martie 2023 nr.11/Col/ ***** că în conformitate cu prevederile art.12, 26, 28, 29 ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor în registrul bunurilor imobile se efectuează în temeiul actelor ce confirmă drepturile asupra bunurilor mobile. In lipsa documentelor confirmative de drept, registratorul serviciului cadastral teritorial nu are temei legal pentru a efectua înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile. Autoritatea a mai afirmat că, analizând contractul de vânzare-cumpărare nr.805 din 21.02.2005, Departamentul Cadastru al IP "Agenţia Servicii Publice" a constatat că reclamantul a procurat doar încăperea izolată, nefiind indicată și o cota-parte din clădirea aferentă încăperii izolate. Astfel, a afirmat Departamentul Cadastru că, înregistrarea încăperii izolate

fără cota-parte din proprietatea forţată a fost efectuată potrivit actelor prezentate, Registratorul neavând temei de a efectua înregistrarea altfel, decât potrivit documentelor translative de proprietate.

Iar referitor la faptul că toată proprietatea comună forţată și perpetuă din construcţia nr. cadastral 0190106.059.02 a rămas înregistrată in proprietatea exclusiva a I.M.”Leutis”SRL (acum în proprietatea succesorului său “Centru Comercial Jumbo”SRL), Autoritatea Publică a afirmat că această înregistrare a fost efectuată în corespundere cu prevederile art.26, 28, 29 ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, în temeiul actelor ce confirmă drepturile prezentate de titulari.

Solicitarea informaţiilor privind suprafaţă și amplasarea spaţiilor de folosinţă comună precum si copiile planurilor de nivel a construcţiilor a fost respinsa de către Autoritatea Publică prin motiv că ele pot fi eliberate numai proprietarului/ gestionarului bunului imobil, organelor de atribuţii de control, Autorităţilor administraţiei publice, executanţilor lucrărilor cadastrale.

Manifestându-și dezacordul cu răspunsurile Autorităţilor Publice, reclamantul a înaintat cererea prealabila în numele “Agenţia Servicii Publice a Republicii Moldova” pe data de 03.04.2023.

Prin această cerere prealabilă, reclamantul a solicitat soluţionarea problemei create și ajutorul Agenţiei Servicii Publice a Republicii Moldova în a interveni pentru a obţine informaţiile solicitate de către reclamant prin petiţiile și cererile anterior înaintate spre Serviciul Cadastral Teritorial ***** al Departamentului Cadastral IP ”Agenţia Serviciilor Publice”, spre Departamentul Cadastral al IP “Agenţia Servicii Publice “ Republica Moldova. Reclamantul a mai solicitat și efectuarea unei investigaţii după caz, pentru a clarifica lipsa neînregistrării și nedeterminării unei cotei-părți din proprietatea comună forţată și perpetuă din imobilul nr. cadastral ***** în proprietatea reclamantului, fapt legal, ce urma să fie efectuat conform art. 355 Cod Civil RM (actual la semnarea și notificarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 805 din 21.02.2005) încă în anul 2005, atunci când acest contract de vânzare-cumpărare a fost semnat de către părți și când acest contract a fost iniţial înaintat la OCT pentru a fi înregistrat în proprietatea reclamantului. Instituţia Publică “Agenţia Servicii Publice” a refuzat analiza și investigaţia cauzei neînregistrării cotei-părți din proprietatea forţată a reclamantului, aducând ca motiv prevederile art. 80 alin.(3) din Codul Administrativ “Dacă după expedierea răspunsului se depune o noua petiţie de acelaşi petiţionar, cu acelaşi obiect, aceasta nu se examinează și se conexează la dosarul iniţial”.

Respectiv acestui răspuns, solicitările reclamantului privind efectuarea unei analize, investigaţii ce țin de neînregistrarea și nedeterminarea cote-părți forţate a reclamantului din proprietatea comună a clădirii Complexului Comercial a fost respinsă de către Autoritatea Publică. Iar cerinţă reclamantului privind eliberarea planurilor de nivel al clădirii Centrului Comercial și alte informaţii cadastrale privind construcţia cu nr. cadastral ***** a fost considerată de către Autoritatea Publică ca fiind fără suport legal prin motiv că reclamantul nu are calitatea de proprietar al clădirii cu nr. cadastral *****.

Și ca o chintesenţă a deciziei din partea IP “Agenţia Servicii Publice” a Republicii Moldova a fost afirmaţia precum că reclamantul nu poate revendica încălcarea prin activitatea administrativă în cauză a unui drept în sensul art. 17 din Codul Administrativ (răspuns din 02.05.2023) la cererea prealabilă depusă de reclamant.

Autoritatea publică a menţionat în răspunsul său din 02.05.2023 cu nr.01/Col-285/23 ca “stabilirea spaţiilor de folosinţă comună din cadrul clădirii amplasate în bd. Decebal 23, mun. *****, ține de competența proprietarilor terenului și construcţiei, care urmează a fi indicate în actul de constituire a condominiului, în conformitate cu prevederile Legii cu privire la condominiu nr.187/2022”. In răspunsul dat de către Departamentul Cadastru al “Agenţiei Servicii Publice” autoritatea publică a indicat și ea că “reieşind din prevederile Legii cu privire la Condominium nr.187/2022, asupra clădirii cu nr. cadastral ***** poate fi constituit/declarat condominiu, ceia ce ar permite fiecărui proprietar din condominiu obținerea dreptului asupra unei cote-părți din dreptul de proprietate comună a condominiului. Cazului îi sunt aplicabile prevederilor art.88 din Legea nr.

187/2022, articol care intră în vigoare după data de 29 iulie 2023, potrivit art. 103 alin.(10) lit.a) din legea menţionată”.

Nefiind complect de acord cu actele administrative emise de către Serviciul Cadastral teritorial *****, de Departamentul Cadastral al Agenţiei Servicii Publice RM ; de răspunsul la cererea prealabilă primită de la Agenţia Servicii Publice a Republicii Moldova, reclamantul considera că are tot dreptul să-și apere dreptul vătămat.

Prin deciziile administrative emise, organele administrative supra au lipsit reclamantul de dreptul de a fi constatat ca proprietar a unei cote-părți din proprietatea forţată si perpetuă din proprietatea comună a construcţiei nr. cadastral *****, de dreptul de a înregistra această cotă-parte în registrul bunurilor imobile și de dreptul de a solicita și primi date privind informaţia cadastrală a construcţiei Complexului Comercial “Jumbo” , informaţii privind spaţii de uz comun din construcţia în care reclamantul este un proprietar a unei încăperi izolate și conform art. 355 Cod Civil RM (actual la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare a încăperii) are tot dreptul legal sa deţină în proprietate sa și cota-parte din proprietatea comună (forţată) din clădire.

Reclamantul consideră că i-au fost lezate interesele și în procesul procedurii administrative, si anume: autorităţile au ignorat prevederile art.94 Codul Administrativ - nu au dispus audierea părțicipanţilor la procedura administrativă; autorităţile au încalcat prevederile art.118 Cod Administrativ RM - motivarea refuzurilor și motivarea respingerilor privind solicitările reclamantului nu au fost complete.

Reclamantul nu a găsit în motivările date de autorităţile publice o motivare completă prin care s-a fi putut constata și motiva lipsa dreptului său la cotă-parte din proprietatea comună forţată și perpetuă din clădirea Complexului Comercial. In motivarea dată de Autorităţile Publice nu este justificată legalitatea faptului că toată proprietatea forţată și perpetuă din clădirea cu nr. cadastral ***** a rămas înscrisă în registrul bunurilor imobile exclusiv în proprietatea “Vânzătorului” încaperilor izolate (I.M.”Leutis” SRL).

Indică că, dacă autorităţile publice consideră că, reclamantul nu este considerat coproprietar al proprietăţii comune pe cote-părți, forţate și perpetue, din clădirea cu nr. cadastral 01001 06059,02 , atunci reclamantul poate afirma că textul de Lege (art. 355 Cod Civil RM) a fost si este tratat de autorităţile publice ca o simplă teorie și este cert că neglijarea Legii reprezintă o abatere vicioasă.

Autorităţile Publice menţionate supra, având totalitatea atribuţiilor acordate pentru a analiza, clarifica și soluţiona solicitările reclamantului din petiţiile și cererile depuse, nu și-au dat stăruinţa de a stabili cine avea obligaţia să determine cota-parte din proprietatea comună forţată în urma semnării contractului de vânzare-cumpărare a încăperii izolate, cine era obligat sa implementeze prevederile art. 355 Cod Civil RM în procesul înscrierii încăperii izolate în registrul bunurilor imobile încă în 2005, din ce cauzî Registratorul OCT nu a atenţionat reclamantul în privinţa necesităţii înscrisurilor privind cota-parte din proprietatea forţată în contractul de vânzare- cumpărare, înainte de a înregistra încăperea izolată în registrul bunurilor imobile în proprietatea reclamantului și, în sfârsit, din ce cauză și din a cui vină nu a fost efectuată înregistrarea cotei- părți din proprietatea comună forţată din clădirea nr. cadastral ***** în registrul bunurilor imobile. Aceste explicaţii și motivări sunt cert necesare timp ce autorităţile publice motivează neînregistrarea cotei-părți din proprietatea forţată în registrul bunurilor imobile anume prin lipsa acestor înscrisuri în contractul de vânzare-cumpărare din 21.02.2005, în timp ce art.355 Cod Civil RM prevede expres existența acestei cote-părți în proprietatea stăpânului încăperii izolate din acest fel de imobil (clădire).

Autorităţile publice au încălcat prevederile art.162 privind procedura prealabilă.

Solicită partea reclamantă următoarele: a anula răspunsul Serviciul Cadastral Teritorial ***** nr. 11/11C-06/395 din 07.03.2023; a anula răspunsul Departamentul Cadastru Agenţia Servicii Publice a Republicii Moldova nr.11/Col/***** din 28.03.2023; a anula răspunsul Agenţia Serviciilor Publice a Republicii Moldova nr.01/Col-285/23 din 02.05.2023; a constata că reclamanţii sunt consideraţi coproprietari a proprietăţii pe cote-părți forţate din proprietatea comună a clădirii cu nr.

cadastral ***** și deţin cota-parte din aceasta proprietate comună, forţată și perpetuă din clădirea nr. cadastral *****; a obliga pârâții la recunoaşterea dreptului reclamantului la cota-parte din proprietatea comună, forţată și perpetuă a clădirii nr. cadastral *****; a obliga pârâţii la prezentarea informaţiilor cadastrale din dosarul de inventariere tehnic a construcţiei cu nr. cadastral *****, informaţiilor ce țin de suprafaţă și amplasarea spaţiilor de folosinţă comună în acest imobil, planurile de nivel a construcţiei cu nr. cadastral *****; a obliga pârâții la înregistrarea cotei-părți din proprietatea comună forţată a clădirii cu nr. cadastral 010106.059.02 în proprietatea reclamantului, conform prevederilor art. 355 Cod Civil RM cît și încasarea cheltuielilor de judecata din contul pârâţilor.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamanții și-au concretizat de mai multe ori pretențiile din acțiune, prin ultima cerere de concretizare a pretențiilor solicitînd: a recunoaşte ca fiind ilegale răspunsurile Autorităţii Publice nr.11/11C-06/395 din 07.03.2023 și nr. 11/Col/***** din 28.03.2023, respectiv anularea acestor răspunsuri; a recunoaşte ca fiind ilegal refuzul Autorităţii Publice de a examina cererea prealabila a reclamanţilor din 03.04.2023 și a recunoaşte ca fiind ilegală respingerea (răspunsul 01/Col-285/23 din 02.05.2023) acestei cereri prealabile; a obliga Instituţia Publică Cadastru Bunurilor Imobile, prin intermediul instanţei de judecată, de a examina cererile reclamanţilor din 24.02.2023, din 28.02.2023 și cererea lor prealabilă din 03.04.2023 cu adoptarea actelor administrative individuale favorabile; a obliga Instituţia Publică Cadastrul Bunurilor Imobile la adoptarea deciziei privind eliberarea și prezentarea informaţiilor cadastrale din dosarul de inventariere tehnică a construcţiei cu nr. cadastral ***** (clădirea Complexului Comercial "Jumbo"), informaţiilor ce ține de suprafaţa și amplasarea spaţiilor de folosinţă comună în acest imobil și anume: suprafaţa proprietății comune forţate a acestui imobil (informaţia privind planurile de nivel a construcţiei sus-menţionate); încasarea cheltuielilor de judecată din contul părții pârâte. (f.d. 122-129)

Prin **referința** autorității pîrîte s-a solicitat respingerea acțiunii depuse de Igor Cotruță și Angela Cotruță ca fiind una neîntemeiată. În motivarea poziției sale a indicat că, reclamanţii au înaintat către Serviciul cadastral teritorial *****, structură teritorială a Agenţiei Servicii Publice, petiţia nr.394, înregistrată la data de 24.02.2023, prin care au solicitat oferirea informaţiilor referitoare la cota-parte din spaţiile de uz comun ce revine încăperii izolate cu nr. cadastral *****, înregistrarea cotei-părţi respective în registrul bunurilor imobile şi eliberarea informaţiei cadastrale.

La data de 07.03.2023, în termenul stabilit de art.60 alin.(1) din Codul administrativ, Serviciul cadastral teritorial ***** a fost oferit răspunsul cu nr. 11/11C-06/395 la petiţia adresată, care poartă un caracter informativ.

Petiţionarii au fost informaţi referitor la competenţa Agenţiei Servicii Publice, procedura de efectuare a înscrierilor în registrul bunurilor imobile cât şi despre eliberarea informaţiei din cadastrul bunurilor imobile.

Ulterior, reclamanţii la data de 28.02.2023 au înaintat Departamentului cadastru al Agenţiei Servicii Publice o petiţie prin care au solicitat să le fie comunicat din ce motiv nu le-a fost înregistrat dreptul de proprietate comună asupra construcţiei cu numărul cadastral *****.

Departamentul cadastru a comunicat reclamanţilor informaţia conţinută în cadastrul bunurilor imobile referitoare la încăperea izolată cu nr. cadastral *****, informaţia cu privire la înregistrarea bunurilor şi a drepturilor în registrul bunurilor imobile şi referitor la serviciile de furnizare a informaţiei din cadastrul bunurilor imobile, la fel s-a comunicat cadrul legal cu privire la obţinerea dreptului asupra unei cote-părţi din dreptul de proprietatea comună a condominiului.

Reclamanţii, la data de 03.04.2023 au înaintat încă o cerere Agenţiei Servicii Publice prin care au solicitat aceeaşi informaţie referitoare la bunul imobil cu nr. cadastral *****, la încăperea izolată cu nr. cadastral ***** la fel informaţie cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

Prin răspunsul nr.01/Col-285/23 din 02.05.2023, reclamanţii au fost informaţi suplimentar referitor la cadrul legal cu privire la furnizarea informaţiei din cadastrul bunurilor imobile, cât şi referitor la evaluarea bunurilor imobile.

Precizează că Agenţia Servicii Publice, în termenul stabilit de art. 60 alin. (1) din Codul administrativ, a fost oferit cet. Angela Cotruţă, Igor Cotruţă răspunsurile sus-menţionate la petiţiile adresate, care poartă un caracter informativ.

Menționează că, în conformitate cu art.22 alin.(1), art. 69 alin. (2), art. 85 alin. (3) din Codul administrativ, autoritatea publică trebuie să stabilească din oficiu aspectele de fapt ale cazului care face obiectul procedurii, fără a se limita la dovezile şi afirmaţiile participanţilor. Pentru aceasta, autoritatea publică stabileşte scopul investigaţiilor necesare şi felul acestora.

Totodată, prin art.87 lit.b) din Codul administrativ, legiuitorul a statuat că autoritatea publică se conduce de probele pe care le consideră necesare, conform dreptului discreţionar, pentru investigarea stării de fapt. In special ea poate să audieze participanţi, martori şi experţi/specialişti sau să solicite declaraţii scrise din partea acestora.

Potrivit art. 86 alin. (1), (2) din Codul administrativ, autoritatea publică care conduce procedura administrativă poate cita orice persoană a cărei prezenţă este necesară în vederea derulării procedurii. In vederea asigurării eficienţei procedurii, participanţii sau alte persoane sunt citate la sediul autorităţii publice doar în cazurile în care citarea lor este absolut necesară pentru derularea procedurii.

Referitor la solicitările invocate în petiţiile adresate Agenţiei Servicii Publice informează că, înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor în registrul bunurilor imobile se efectuează în conformitate cu prevederile art.12, 26, 28, 29 ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, la cererea titularilor de drept depusă la registratorul serviciului cadastral teritorial, în temeiul actelor ce conformă drepturile asupra bunurilor imobile. In lipsa documentelor confirmative de drept, registratorul serviciului cadastral teritorial nu are temei legal pentru a efectua înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile.

Precizează că registratorul organului cadastral teritorial, potrivit atribuţiilor stabilite în art.12 alin. (8) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, are competenţa de a decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective. Deciziile registratorului privind refuzul sau respingerea cererii de înregistrare, potrivit art. 31 alin. (3), art. 33 alin. (3) din actul legislativ pre-citat, pot fi atacate în instanţa de judecată sau la registratorul Agenţiei Servicii Publice, iar deciziile acestuia pot fi atacate în instanţa de judecată. Atestă că o cerere la registratorul din domeniul cadastral privind efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile de către reclamanţi n-a fost depusă. Or, la materialele dosarului, n-au fost anexate probe care ar dovedi remzul ilegal al registratorului în efectuarea înregistrărilor solicitate, în temeiul documentelor prevăzute de legislaţie, act administrativ care putea fi supus controlului judecătoresc.

In conformitate cu prevederile art.11 alin.(3) lit. c), f), g), art.20 din Legea cadastrului bunurilor imobile, structurile cadastrale teritoriale ale Agenţiei Servicii Publice întocmesc şi asigură păstrarea dosarelor cadastrale pentru fiecare bun imobil, furnizează, în modul stabilit persoanelor fizice şi juridice, organelor, instituţiilor şi autorităţilor publice informaţia cadastrală privind bunurile imobile şi drepturile asupra lor.

Accesul solicitanţilor la documentele şi datele care se conţin în dosarul cadastral al bunului imobil este realizat în conformitate cu prevederile art. 6,10,13 din Legea cu privire la accesul la informaţii nr. 982/2000, cu respectarea prevederilor, în acest sens, stipulate în Legea cadastrului bunurilor imobile, Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri şi încăperi izolate, aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr. 07/2015.

Conform pct.145 din Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri şi încăperi izolate, informaţiile cadastrale ce ţine de suprafaţa şi amplasarea spaţiilor

de folosinţă comună precum şi a planurilor de nivel a construcţiei pot fi eliberate proprietarului/gestionarului bunului imobil sau reprezentantului acestuia, organelor cu atribuţii de control, autorităţilor administraţiei publice, executanţilor lucrărilor cadastrale.

Totodată, în conformitate cu pct.19 alin.(8), (10) din Regulamentul registratorului în domeniul activităţii cadastrale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.68 din 09.02.2022, Registratorul din cadrul organului cadastral teritorial eliberează extrase din registrul bunurilor imobile si altă informaţie din cadastru; copii de pe documentele din dosarele cadastrale.

Prin urmare, copiile actelor solicitate urmau a fi obţinute de către reclamanţi, ca urmare a depunerii unei cereri în acest sens la registratorul din domeniul cadastrului la ghişeul din cadrul unui Centru multifuncţional din mun. ***** achitând tariful pentru serviciul prestat, fie prin încheierea unui contract cu Agenţia Servicii Publice care permite achitarea ulterioară a acestor servicii în temeiul actului privind serviciile prestate şi a facturii fiscale.

Menționează că reclamanţii şi-au întemeiat atât petiţiile, cât şi acţiunea doar pe prevederile Legii privind accesul la informaţie, fără a ţine cont de reglementările Legii cadastrului bunurilor imobile şi Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri şi încăperi izolate, în acest sens.

Întrucât, legiuitorul a reglementat procedura de furnizare a informaţiei din cadastrul bunurilor imobile, partea interesată urmează să respecte procedura stabilită.

Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare până la data 30 iulie 2023 este reglementat de capitolul VII al Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022. Respectiv, capitolul VII reglementează în care condiţii se radiază înscrierea despre proprietar de la cap. A, B şi se înscrie „condominiu”, ce activităţi urmează să efectueze persoanele înscrise ca proprietari la cap. A, B, etc.

Se va putea fi constituit/declarat condominiu asupra clădirii cu nr. cadastral *****, ce ar permite fiecărui proprietar din condominiu obţinerea dreptului asupra unei cote-părţi din dreptul de proprietate comună a condominiului.

Cazului îi sunt aplicabile prevederile art. 88 din Legea nr. 187/2022.

Potrivit pct. 4 din Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.827/2020, obiecte ale evaluării sunt bunurile imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, ce constituie obiecte ale impozitării conform legislaţiei fiscale. Astfel, organele cadastrale teritoriale nu efectuează lucrări de evaluare în scopul impozitării şi nu dispun de informaţie despre suma evaluată a unor părţi dintr-un bun imobil, cum ar fi valoarea unor spaţii aferente bunului în funcţie de modul de utilizare (de ex. uz comun, etc.) sau valoarea unei cote-părţi al dreptului de proprietate dintr-un bun imobil.

Ţinând cont de modul de folosinţă înregistrat, în cadrul lucrărilor de evaluare masivă în scopul impozitării, bunul imobil în cauză a fost atribuit la categoria de evaluare ”bunuri imobile comerciale şi industriale”. Evaluarea bunurilor imobile din categoria dată a fost executată de către organele cadastrale teritorial la data evaluării din 01.06.2009. Valorile bunurilor imobile, ce fac parte din categoria dată, estimate de către organele cadastrale teritoriale în scopul impozitării, se utilizează în calitate de bază impozabilă pentru determinarea impozitului pe bunurile imobile, în conformitate cu art. 4 (3) b) al Legii cu privire la punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal nr. 1056/2000, începând cu data de 01.01.2010.

Prin urmare, menţionează că, în conformitate cu art.20, art.189 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 acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ. Respectiv, prin activitatea administrativă desfăşurată, Agenţia Servicii Publice nu le-a încălcat drepturile sau libertăţile reclamanţilor, în sensul art. 17 din Codul administrativ, pe care aceştia ar urma să le revendice prin înaintarea acţiunii în contencios administrativ, la fel, n-a fost emis niciun act administrativ individual urmare acestor adresări.

În concluzia celor nominalizate supra, consideră că, acţiunea înaintată de către reclamanţi către Agenţia Servicii Publice este una neîntemeiată şi în conformitate cu art. 224 alin. 1) lit. f) din Codul administrativ, solicită respingerea acţiunii respective. (f.d. 71-74)

În ședința de judecată reprezentantul IP Cadastrul Bunurilor Imobile, reprezentant în bază de procură Calistru Veronica, a solicitat respingerea acțiunii depuse de reclamanți ca fiind una neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul terțului SRL Jumbo, reprezentant în bază de procură Valentin Pelin, a pledat pentru respingerea acțiunii depusă de Igor Cotruță și Angela Cotruță ca fiind una neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile participanților prezenți la proces, analizând piesele dosarului prin prisma rigorilor art. 130 din Codul de procedură civilă prin coraportare la prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este neîntemeiată și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Potrivit art. 93 din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

În acord cu art. 195 din Codul administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169–171.

Conform art. 219 din Codul administrativ, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

Conform art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

În fapt, Igor Cotruță și Angela Cotruță sunt proprietarii bunului imobil – spațiu comerical cu nr. cadastral 010010622602086 cu suprafața totală de 36,3 m.p., situat în mun. *****, str. Decebal nr.23 (etajul 3, nr.107), dobîndit în temeiul contractului de vînzare-cumpărare din 21.02.2005, semnat între reclamantul Igor Cotruță în calitate de cumpărător și SRL Leutis în calitate de vînzător. (f.d. 45-51)

La data de 24.02.2023 Igor Cotruță și Angela Cotruță au depus la Agenția Servicii Publice cererea nr.394, solicitînd prezentarea de informații în privința construcţiei cu nr. cadastral ***** (clădirea Complexului Comercial “Jumbo”), informaţiilor ce ține de suprafaţa și amplasarea spaţiilor de folosinţă comună în acest imobil și anume: suprafaţa proprietății comune forţate a acestui imobil (f.d. 20-22)

Totodată, la 28.02.2023 Igor Cotruță și Angela Cotruță au depus la Agenția Servicii Publice petiția nr.11/Col-120/2023, solicitînd oferirea informației aferente bunului imobil - construcţiei cu nr. cadastral ***** (clădirea Complexului Comercial “Jumbo”). (f.d. 23-25)

Examinînd cererea reclamanților Igor Cotruță și Angela Cotruță din 24.02.2023, Agenția Servicii Publice a dispus asupra respingerii acesteia prin răspunsul nr.11/11c-06/395 din 07.03.2023, explicînd reclamanților modalitatea de determinare a cotei-părți din construcţiei cu nr. cadastral *****. (f.d. 34-35)

Totodată Agenția Servicii Publice prin răspunsul nr.11/Col/***** din 28.03.2023 a respins cererea lui Igor Cotruță și Angela Cotruță privind accesul la informație aferentă bunului imobil cu nr. cadastral *****. (f.d. 36-37)

Nefiind de acord cu refuzurile Agenției Servicii Publice indicate mai sus, Igor Cotruță și Angela Cotruță, la 03.04.2023 le-a contestat cu cerere prealabilă, solicitînd anularea acestor refuzuri și admiterea pretențiilor din petițiile depuse la 24.02.2023 și 28.02.2023. (f.d. 26-33)

Autoritatea pîrîtă, examinînd cererea prealabilă depusă de Igor Cotruță și Angela Cotruță, prin răspunsul nr.01/Col-285/23 din 02.05.2023, a dispus asupra respingerii cererii prealabile și menținerea în vigoare a refuzului nr.11/Col/***** din 28.03.2023. (f.d. 38-39)

Reieșind din eșuarea soluționării extrajudiciare a litigiului, Igor Cotruță și Angela Cotruță s-au adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune.

Verificând acțiunile întreprinse de reclamanți în promovarea drepturilor și intereselor sale legitime, în corelare cu cadrul legal abordat supra, instanța de judecată constată cu certitudine că aceștia au respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni, inter alia, s-au încadrat în termenul legal și au revendicat drepturi subiective vătămate, de altfel, temeiuri de inadmisibilitate regăsite la art. 207 din Codul administrativ nu au fost identificate.

Efectuând controlul judiciar al actului contestat din perspectiva argumentelor participanților la proces, în limitele obiectului acțiunii și cercetând din oficiu situația de fapt și de drept a cauzei deduse judecății, instanța conchide că acesta urmează a fi menținut ca legal și întemeiat, având în vedere motivele ce succed.

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

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

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

Potrivit art. 11 din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi:

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

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

Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia.

Un act administrativ de acordare periodică a prestaţiilor materiale sau băneşti este un act administrativ individual prin care o astfel de prestaţie se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.

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

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

Conform art. 18, 19, 20 din Codul administrativ, Interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative. Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 21 din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

Conform art. 29 din Codul administrativ, orice măsură întreprinsă de autorităţile publice prin care se afectează drepturile sau libertăţile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporţionalităţii. O măsură întreprinsă de autorităţile publice este proporţională dacă : a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. Măsura întreprinsă de autorităţile publice este una rezonabilă dacă ingerinţa produsă prin ea nu este disproporţională în raport cu scopul urmărit.

Art. 70 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, prescrie că dacă iniţiază o procedură administrativă din oficiu, autoritatea publică informează în scris participanţii despre aceasta în decursul unui termen rezonabil. Dacă iniţiază o procedură administrativă la cerere şi la procedură participă şi alte persoane, autoritatea publică îi informează în scris, în decursul unui termen rezonabil, despre procedura iniţiată.

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

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

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

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

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

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

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

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

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

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

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

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

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

c) numele destinatarului actului administrativ;

d) data la care a fost emis actul administrativ;

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

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

g) decizia cu privire la cheltuieli;

h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac;

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

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

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

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

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

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

Conform art.5 alin.1 din Legea cu privire la condominiu nr.287 din 14.07.2022, condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul proprietar sau de către toți coproprietarii terenului și, dacă există, ai clădirii amplasate pe acel teren. În cazul în care asupra terenului există un drept de superficie, condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul sau toți superficiarii.

Conform art.26 alin.1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, înregistrarea drepturilor se efectuează **la cererea titularilor de drepturi**, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege. Cererea de înregistrare și documentele anexate se depun pe suport de hârtie sau prin mijloace electronice de comunicație. În ultimul caz, cererea de înregistrare și documentele anexate se depun în formă de documente electronice.

Conform art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, 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; b/1) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moștenitor; 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; e/1) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație 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. (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.

Astfel, aplicînd prevederile legale indicate mai sus cazului din speță, instanța de judecată constată caracterul neîntemeiat al cerințelor reclamanților, or numai proprietarul construcției cu nr.***** poate solicita Agenției Servicii Publice înregistrarea cotelor-părți din bunul său imobil, reclamanții nefiind titularii acestui drept.

Cu privire la solicitarea lui Igor Cotruță și Angela Cotruță de prezentare a informației cadastrale, instanța de judecată reține următoarele:

Conform pct.145 din Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri şi încăperi izolate, informaţiile cadastrale ce ţine de suprafaţa şi amplasarea spaţiilor de folosinţă comună precum şi a planurilor de nivel a construcţiei pot fi eliberate proprietarului/gestionarului bunului imobil sau reprezentantului acestuia, organelor cu atribuţii de control, autorităţilor administraţiei publice, executanţilor lucrărilor cadastrale.

Respectiv, pornind de la faptul că reclamanții nu sunt nici proprietari și nici gestionari ai bunului imobil - construcția cu nr.*****, instanța reține lipsa temeiului legal de a obliga autoritatea pîrîtă să le prezinte careva informații despre acest bun imobil, precum solicită reclamanții în petițiile depuse la 24.02.2023 și 28.02.2023.

Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea

art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza *Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33*).

Instanța consideră că, autoritatea publică pârâtă, a acționat în limitele legii, a valorificat dreptul discreționar în mod just și a motivat actul emis elocvent.

În concluzie, instanța de judecată conchide că acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată pe motiv că alegațiile invocate în suportul ei sunt declarative și lipsite de substanță factologică.

În temeiul celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art.224-225 din Codul administrativ, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea depusă de Igor Cotruță și Angela Cotruță împotriva IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu participarea terțului SRL Jumbo privind contestarea actelor administrative și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel ***** în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei ***** (sediul Centru).

Preşedinte de şedinţă, judecător Vitalii Ciumac