Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. Vitalii Ciumac)
Dosarul nr. 3a-1987/25 (2-23072984-02-3a-12062025)

D E C I Z I E

3 iunie 2026 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

Completul de Contencios Administrativ în componența:

Președintele ședinței, Sîrbu Victoria
judecătorul Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Judecătorii Papuc Daniela și Stratulat Maria
Grefieri

examinând în ședință publică, apelul declarat de Angela Cotruță și Igor Cotruță împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 6 decembrie 2024, adoptată în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de Angela Cotruță și Igor 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 :

Pretențiile reclamantului:

La 22 mai 2023 Angela Cotruță și Igor Cotruță s-au adresat cu o acțiune în contencios administrativ împotriva IP Cadastrul Bunurilor Imobile, prin care au solicitat:

- anularea răspunsului Serviciului Cadastral Teritorial nr.***** din 7 martie 2023;
- anularea răspunsului Departamentului Cadastru al Agenției Servicii Publice nr. ***** din 28 martie 2023;
- anularea răspunsului Agenției Servicii Publice nr. ***** din 2 mai 2023;
- constatarea faptului că reclamanții sunt considerați coproprietari ai proprietății pe cote-părți forțate din proprietatea comună a clădirii cu nr. cadastral ***** și dețin cota-parte din această proprietate comună, forțată și perpetuă din clădirea cu nr. cadastral *****;
- obligarea pârâților la recunoașterea dreptului reclamanților la cota-parte din proprietatea comună, forțată și perpetuă a clădirii cu nr. cadastral *****;

- obligarea pârâților la prezentarea informațiilor din dosarul de inventariere tehnic a construcției cu nr. cadastral *****, informațiilor ce ține de suprafață și amplasarea spațiilor de folosință comună în acest imobil, planurile de nivel a construcției cu nr. *****;

- obligarea pârâților la înregistrarea cotei-părți din proprietatea comună forțată a clădirii cu nr. cadastral ***** în proprietatea reclamanților conform prevederilor art. 355 din Codul civil;

- încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 21 februarie 2005 între reclamant (Cotruța Igor) în calitate de „cumpărător" și IM „Leutis" SRL, reprezentat prin Director Dobânda L., care acționa în baza statutului, în calitate de „vânzător" a fost semnat un contract de vânzare-cumpărare a imobilului cu nr. cadastral *****, cu destinaţie spaţiu comercial, suprafaţă totala de 36.3 mp, situat pe adresa: ***** (*****), în incinta *****.

Imobilul aparţinea „vânzătorului" cu drept de proprietate privată în baza deciziei de constituire a imobilului *****din 1 februarie 2005, înregistrat la OTC mun. Chișinău la 1 februarie 2005, nr.*****, procesul-verbal de dare în exploatare nr.12 din 6 ianuarie 2005, înregistrat la OTC mun. Chișinău la 1 februarie 2005, nr,*****, extras din Registrul Bunurilor Imobile din 14 februarie 2005. Acest contract a fost autentificat de către notarul public Constantinescu Elena.

Au menţionat că încăperea izolată, stipulată în contractul de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2005 era și este în prezent situată în incinta clădirii CC „Jumbo" - o clădire cu multe etaje, cu multe încăperi izolate și proprietari diferiţi a acestor încăperi.

Raportându-se la art. 355 Cod civil (actual la momentul semnării si autentificării notariale a contractului ***** din 21 februarie 2005), 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 și se constituie în proprietatea comună pentru toți 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. *****din 21 februarie 2005. Menţionează un lucru foarte important – raporturile prevăzute la alin. (1) din art. 355 din Codul civil 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. *****din 21 februarie 2005). Conform legii, „vânzătorul" (IM „Leutis" SRL) nu mai putea deţine proprietatea comună din imobilul cu nr. cadastral ***** de unul singur în proprietatea sa exclusivă, în urma înstrăinării încăperilor izolate din clădire - clădire cu multe etaje, cu încăperi izolate, a căror proprietari devin persoane diferite. IM "Leutis" SRL își putea păstra pe persoana sa unele încăperi izolate, dar acest lucru îl situează în

poziţia de proprietar a unor încăperi din CC 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 CC) și cota parte asupra dreptului din părţile de uz comun a clădirii CC formează o unitate juridică.

Prin urmare „vânzătorul" nu putea vinde „cumpărătorului" doar încăperea izolată fără a-i 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 ***** din 21 februarie 2005 nici „vânzătorul" (IM „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 CC. Reclamantul, în calitatea sa de „cumpărător", nu a cunoscut la acel moment prevederile art. 355 Cod civil și nu a conştientizat viitorul și rezultatul lezării intereselor sale în urma lipsei de informaţie si cunoştinţe în cauză și în urma acţiunilor presupus nelegale ori a "vânzătorului", ori a notarului public, ori a autoritarilor publice, rezultatul cărora au adus la nerecunoaşterea autorităților publice a faptului că reclamantul este proprietarul unei cote-părți din proprietatea comună forţată din clădirea nr. cadastral *****.

Contractul de vânzare-cumpărare ***** din 21 februarie 2005 a fost prezentat de către noul proprietar (Cotruța Igor) la OCT Chișinău, încăperea a fost înregistrată în proprietatea reclamantului ca o încăpere izolată din clădirea CC, fără cota-parte din proprietatea comună forţată din clădirea cu nr. cadastral *****.

Au menţionat 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 din Codul civil, 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 încăperi izolate și 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 diferiţi), de-facto, ele continuă să fie înregistrate în registrul bunurilor imobile în proprietatea „vânzătorului" acestor încăperi izolate, la moment „CC Jumbo" SRL, si nu în proprietatea comună pe cote-părți, forțată si perpetuă a proprietarilor de încăperi izolate (unități) din cadrul clădirii respective.

Reclamantul consideră că este un coproprietar legal al proprietăţii comune forţate din clădirea cu nr. cadastral ***** (fapt prevăzut de art. 355 Cod civil), și deţine această cota-parte în temeiul legii. Temei pentru apariţia acestei cote-părti a fost însuşi semnarea contractului de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2005.

Mai indică partea reclamantă că, la 24 februarie 2023 a depus la Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău 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 și înregistrarea acestei cote-părți în registrul bunurilor imobile, drept întemeiat prin prevederile art. 355 Cod civil. 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 7 martie 2023) Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău 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 cadastrală 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 28 februarie 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 CC în proprietatea reclamantului și a solicitat informaţia privind motivul legal prin care IM „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 octombrie 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 CC.

Autoritatea publică a comunicat în răspunsul sau din 28 martie 2023 nr.***** că în conformitate cu prevederile art.12, 26, 28, 29 ale Legii 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. În 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 ***** din 21 februarie 2005, Departamentul Cadastru al IP „Agenţia Servicii Publice" a constatat că reclamantul a procurat doar încăperea izolată, nefiind indicată și o cotă-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 ***** a rămas înregistrată in proprietatea exclusiva a IM „Leutis" SRL (acum în proprietatea succesorului său „CC Jumbo" SRL), autoritatea Publică a afirmat că această înregistrare a fost efectuată în corespundere cu prevederile

art.26, 28, 29 ale Legii 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 prealabilă la 3 aprilie 2023, prin care a solicitat soluţionarea problemei create și ajutorul Agenţiei Servicii Publice în a interveni pentru a obţine informaţiile solicitate de către reclamant prin petiţiile și cererile anterior înaintate spre Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău al Departamentului Cadastral IP „Agenţia Serviciilor Publice”, spre Departamentul Cadastral al IP „Agenţia Servicii Publice”. Reclamantul a mai solicitat și efectuarea unei investigaţii după caz, pentru a clarifica lipsa neînregistrării și nedeterminării unei cote-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, 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. IP „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.

Autoritatea publică a menţionat în răspunsul său din 2 mai 2023 cu nr.***** că „stabilirea spaţiilor de folosinţă comună din cadrul clădirii amplasate în *****, mun. Chișinău, 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”. În răspunsul dat de către Departamentul Cadastru al „Agenţiei Servicii Publice” autoritatea publică a indicat și ea că „reieşind din prevederile Legii cu privire la condominiu nr.187/2022, asupra clădirii cu nr. cadastral ***** poate fi constituit/declarat condominiu, ceia ce ar permite fiecărui proprietar din condominiu obţinerea 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”.

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 CC „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 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 părţicipanţilor la procedura administrativă; art.118 Cod administrativ – 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 CC. În 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” încăperilor izolate (IM „Leutis” SRL).

Reclamantul a indicat că dacă autorităţile publice consideră că el nu este considerat coproprietar al proprietăţii comune pe cote-părți, forţate și perpetue, din clădirea cu nr. cadastral ***** , atunci reclamantul poate afirma că art. 355 Cod civil a fost și este tratat de autorităţile publice ca o simplă teorie și este cert că neglijarea Legii reprezintă o abatere vicioasă.

În viziunea reclamantului 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 în procesul înscrierii încăperii izolate în registrul bunurilor imobile încă în 2005, din ce cauză 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 sfârșit, 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 februarie 2005, în timp ce art.355 Cod civil prevede expres existența acestei cote-părți în proprietatea stăpânului încăperii izolate din acest fel de imobil (clădire). Autorităţile publice au încălcat prevederile art.162 din Codul administrativ.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamanții și-au concretizat de mai multe ori pretențiile din acțiune, prin ultima cerere de concretizare a pretențiilor reclamanții au solicitat:

- a recunoaşte ca fiind ilegale răspunsurile autorităţii publice nr.***** din 7 martie 2023 și nr. ***** din 28 martie 2023, respectiv anularea acestor răspunsuri;

- a recunoaşte ca fiind ilegal refuzul autorităţii publice de a examina cererea prealabilă a reclamanţilor din 3 aprilie 2023 și a recunoaşte ca fiind ilegală respingerea (răspunsul ***** din 2 mai 2023) acestei cereri prealabile;

- a obliga IP Cadastrul Bunurilor Imobile, prin intermediul instanţei de judecată, de a examina cererile reclamanţilor din 24 februarie 2023, din 28 februarie 2023 și cererea lor prealabilă din 3 aprilie 2023 cu adoptarea actelor administrative individuale favorabile;

- a obliga IP Cadastrul Bunurilor Imobile la adoptarea deciziei privind eliberarea și prezentarea informaţiilor cadastrale din dosarul de inventariere tehnică a construcţiei cu nr. cadastral ***** (clădirea CC „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.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 6 decembrie 2024, s-a respins ca neîntemeiată 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.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 9 decembrie 2025, Angela Cotruță și Igor Cotruță a declarat cerere de apel, prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 6 decembrie 2024, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantului să fie admisă.

Termenul de declarare a apelului:

Potrivit art.232 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic.

Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate.

Din materialele cauzei rezultă că, dispozitivul hotărârii instanţei de fond a fost pronunțat public la 6 decembrie 2024, apelul fiind declarat la 9 decembrie 2024, apelanții Angela Cotruță și Igor Cotruță a recepționat hotărârea motivată la 28 mai 2025, iar la 16 iunie 2025 au depus motivarea apelului, astfel Colegiul constată că, apelul nemotivat și apelul motivat au fost depuse în interiorul termenului legal.

Argumentele participanților la proces:

În motivarea cererii de apel au invocat apelanții aceleași argumente care au fost indicate în acțiunea depusă. Suplimentar la cele menționate au declarat că nu sunt de acord cu hotărârea, o consideră ilegală și pasibilă de a fi casată integral, invocând primordial că aceasta este absolut nemotivată. Astfel, prima instanţă urma să indice cu suficientă claritate motivele pe care și-a întemeiat soluţia, iar motivarea este una superficială.

Apelanții au explicat că prima instanţă nu a luat în seamă că reclamanţii, solicitând informaţiile cadastrale privind proprietatea comună forţată din clădirea cu nr. cadastral *****, deţin efectiv în proprietatea sa privata o încăpere izolată cu număr cadastral distinct (nr. *****), situată în incinta clădirii cu numărul cadastral *****. Deci, se constată ca apelanţii nu au solicitat informaţii cadastrale cu privire la spaţii la care nu ar avea nici o tangență încăperea lor izolată. Apelanții au solicitat datele cadastrale privind spatiile care sunt stabilite ca fiind accesorii bunului imobil principal al apelanţilor – incaperii lor izolate cu număr cadastral de referință.

Apelanții au declarat că din logica hotărârii primei instanţe ar reieşi precum că proprietarul încăperii izolate cu număr cadastral distinct (situată într-o clădire cu multe etaje, cu multe încăperi izolate cu mulţi diferiţi proprietari) nu ar avea dreptul sa solicite informaţii cadastrale de la autoritatea publică (abilitată cu obligaţia de a furniza informaţii din cadastrul bunurilor imobile) cu privire la proprietatea comună forţată din clădire, deşi prin efectul actului normativ - art. 355 Cod civil, acestea au dobândit cert dreptul de proprietate asupra unei cote-părți din coproprietatea comuna forţată și perpetuă din clădire.

Apelanții au afirmat că instanța a lăsat fără de apreciere argumentul lor precum că toți proprietarii încăperilor izolate cu numere cadastrale distincte din clădirea CC „Jumbo” (nr. cadastral *****) au devenit (din momentul semnării contractelor de vânzare-cumpărare a incaperilor izolate), respectiv rămân și în continuare proprietari pe cote-părți asupra părţilor comune din aceasta clădire prin efectul unui art. 355 din Codul civil.

Apelanții au declarat căn în rezultatul semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 21 februarie 2005, în ceia ce priveşte dreptul de proprietate asupra încăperii izolate cu numere cadastrale distinct *****, după semnarea contractelor de vânzare-cumpărare a încăperii izolate, toate procedurile privind apariţia dreptului s-au finalizat conform legislaţiei, anume prin intabularea dreptului respectiv în registrul bunurilor imobile. Iar dreptul de proprietate a noului proprietar a încăperii izolate asupra unei cote-părți din proprietatea comună forțată din clădirea vizată, dobândit prin efectul actului normativ, nu a fost înregistrat. La caz, înregistrarea unui drept de proprietate dobândit prin efectul unui act normativ se face în Registrul bunurilor imobile, dar nu în toate cazurile este obligatorie. În unele situaţii, dreptul de proprietate este considerat valabil și fără înregistrare. În cazul dat, dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea forțată a clădirii a fost și este valabil prin efectul Legii și fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

Apelanții au susținut că, odată ce Codul civil confirmă dreptul de proprietate pe cote-părți asupra părţilor comune din clădire, iar Legea cadastrului bunurilor imobile determină și confirmă acest drept și fără înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, atunci nu e clar motivul prin care autoritatea publică intimată a refuzat solicitările apelanţilor de a prezenta datele cadastrale privind părţile comune din clădire, cu atât mai mult, au refuzat sa accepte dreptul de proprietate a apelanţilor asupra cotei-părți din proprietatea comună forţată din clădire.

Apelanții au considerat că instanţa de judecată, la adoptarea hotărârii sale a ignorat argumentele reclamanţilor și probele prezentate și nu a dat apreciere corespunzătoare acestora. La fel, în cadrul procedurii prealabile nici autoritatea publică și nici judecătorul în cadrul examinării cauzei nu au reţinut că pe lângă art.13, 26, 28, 29 mai există și prevederile art. 37^1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/2022. Deci, din sensul prevederilor legale supra, apelanții consideră că consecinţa neînregistrării cotei-părți din proprietatea comună forţată din clădire în Registru constă numai în inopozabilitatea față de terți. Astfel, apelanții care au dobândit dreptul de proprietate privind cota-parte din proprietatea comună forţată din clădire (fapt dobândit prin efectul

actului normativ), acest drept este transmis fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile prin excepţia prevăzută la art. 37[1] alin (1) din Legea cadastrului, poate totuşi sa solicite înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile. Astfel, autoritatea publică nu are temei să refuze solicitările apelanţilor, respectiv actele administrative emise sunt ilegale.

Apelanții declară că a fost încălcat și accesul la informaţie al acestora. În acest sens, apelanţii nu au solicitat date personale sau secrete, ci informaţia solicitată s-a limitat la comunicarea datelor cadastrale ce țin de planurile etajate din clădirea CC „Jumbo”. Nici autoritatea publică nu a probat faptul că prezentarea informaţiei solicitate, chiar si cu sintagme „*secret comercial*”, „*secret de stat*”, „*informaţie confidenţială despre persoană*”, nu ar fi oferit garanţii de protecţie a interesului privat sau comercial al unor persoane care ar fi fost eventual menţionate în actul dosarului tehnic al acestei clădiri. Or, răspunsurile autorităţii publice nu au întrunit condiţiile „*triplului test*” al ingerinţelor ce pot fi admise în restricţionarea dreptului la informaţie.

La 14 decembrie 2025 și 16 ianuarie 2026 apelanții Angela Cotruță și Igor Cotruță au depus argumente suplimentare la cererea de apel.

La 16 ianuarie 2026 intimatul IP Cadastrul Bunurilor Imobile a depus referință asupra apelului declarat de către Angela Cotruță și Igor Cotruță.

Apelanții Angela Cotruță și Igor Cotruță în ședința instanței de apel au susținut cererea de apel și au solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

Reprezentantul intimatului IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Negură Svetlana și reprezentantul terțului „Jumbo” SRL nu au susținut cererea de apel și au solicitat respingerea apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

Potrivit art.195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu exceptia art. 169–171.

Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) Cod administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Potrivit art.219 alin.(1)-(3) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Admisibilitatea acțiunii:

În conformitate cu art. 207 alin. (1) din Codul administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sunt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

În conformitate cu art. 206 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare).

În aceste condiții, instanța reține că acțiunea formulată, având ca obiect anularea răspunsurilor nr.***** din 7 martie 2023 și nr. ***** din 28 martie 2023, nr. ***** din 2 mai 2023 și obligarea IP Cadastrul Bunurilor Imobile, de a examina cererile din 24 februarie 2023, din 28 februarie 2023 și cererea prealabilă din 3 aprilie 2023 cu adoptarea actelor administrative individuale favorabile și obligarea IP Cadastrul Bunurilor Imobile la adoptarea deciziei privind eliberarea și prezentarea informaţiilor cadastrale din dosarul de inventariere tehnică a construcţiei cu nr. cadastral ***** (clădirea CC „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), se circumscrie acțiunii în obligare, astfel cum este reglementată de art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ.

Sub aspectul competenței, în temeiul art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) din Codul administrativ, instanța constată că cererea de chemare în judecată a fost înaintată instanței competente material și teritorial, fiind respectate cerințele legale privind competența jurisdicțională în materia contenciosului administrativ.

Completul de judecată reține că reclamanții sunt destinatarii direcți al actelor administrative contestate și că, prin acțiunea formulată, urmăresc protecția unui drept propriu susceptibil de a fi vătămat prin activitatea administrativă a autorității pârâte.

În consecință, instanța constată că este întrunită condiția privind revendicarea unui drept legitim, necesară admisibilității acțiunii în contencios administrativ, reclamanții beneficiind, în condițiile legii, de control judecătoresc efectiv asupra activității administrative contestate.

Instanța constată că reclamanții au respectat termenul legal de sesizare a instanței stabilit de art. 209 din Codul administrativ. Analizând dispozițiile legale aplicabile și circumstanțele concrete ale cauzei, Completul judiciar constată că reclamanții au calitatea de persoane legitime pentru a sesiza instanța de contencios administrativ, au respectat termenul de depunere a acțiunii, iar obiectul cererii nu se încadrează în situațiile exceptate de la controlul judiciar. În aceste condiții, nu se identifică motive de inadmisibilitate a acțiunii, iar instanța de fond a apreciat corect că sunt întrunite condițiile pentru acceptarea acesteia.

Legislația relevantă:

Potrivit art. 5 alin. (1) din Legea cu privire la condominiu nr.287/2022, 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.1543/1998, 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 nr.1543/1998, (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;

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 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.

(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.

În temeiul pct.145 din Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri şi încăperi izolate, informaţiile cadastrale ce ţin 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.

Conform art. 355 alin. (1) din Codul civil (în redacția legii în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare), dacă într-o clădire există spaţii cu destinaţie de locuinţă sau cu o altă destinaţie având proprietari diferiţi, fiecare dintre aceştia deţine drept de proprietate comună pe cote-părţi, forţată şi perpetuă, asupra părţilor din clădire, care, *fiind destinate folosinţei spaţiilor, nu pot fi folosite decît în comun*.

Raționamentele asupra fondului acțiunii:

Din materialele cauzei se atestă că, Igor Cotruță și Angela Cotruță sunt proprietarii bunului imobil – spațiu comercial cu nr. cadastral ***** (potrivit extrasului*****) cu suprafața totală de 36,3 m.p., situat în ***** (*****), dobândit în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2005, semnat între reclamantul Igor Cotruță în calitate de cumpărător și SRL „Leutis” în calitate de vânzător. (f.d.45-51)

Din conținutul contractului de vânzare-cumpărare, și anume, pct. 1.1. din contract bunul imobil de referință a fost obținut de către vânzător în baza următoarelor acte: 1) Decizia de constituire a imobilului nr. 38 din 1 februarie 2005; 2) Procesul-verbal de dare în exploatare din 6 ianuarie 2005.

La fel, la pct. 1.9. părțile au prevăzut că „dat fiind faptul că Imobilul este parte din Complex, cumpărătorul este în drept să se folosească contraplată, în baza contractului de prestări servicii, încheiat cu Administrația Complexului („Leutis” SRL), proprietarul infrastructurii, de sistemele de comunicație amplasate în clădire, de locurile de uz comun, teritoriul adiacent, de parcare, etc., participând la cheltuielile de întreținere și exploatare a acestora, inclusiv, să beneficieze de volumul necesar de servicii comunale.

Părțile au decis benevol să renunțe în continuare la constituirea condominiului.”

Totodată, din extrasul din Registrul bunurilor imobile se atestă că SRL „Centrul Comercial Jumbo” deține 4/5 cota parte cu titlu de proprietate din bunul imobil cu nr. cadastral *****, înscris în temeiul actului adițional nr. 1509 din 24 octombrie 2015 (*****); actul de transmitere-primire *****din 24 octombrie 2014 (*****), decizia privind înregistrarea modificărilor (dosar nr. *****) nr. f/nr din 24 octombrie 2014 (*****). La fel SRL „Mog Imobil Grup” deține 1/5 cota parte cu titlu de proprietate din bunul imobil cu nr. cadastral *****, înregistrat în baza acordului adițional la contractul

de vânzare-cumpărare nr. ***** din 5 octombrie 2005 (*****), contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 20 decembrie 2003 (*****). (f.d.49-50)

La 24 februarie 2023 Igor Cotruță și Angela Cotruță au depus la Agenția Servicii Publice cererea nr.*****, prin care au solicitat 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)

La 28 februarie 2023 Igor Cotruță și Angela Cotruță au depus la Agenția Servicii Publice petiția nr.*****, solicitînd oferirea informației aferente bunului imobil – construcţiei cu nr. cadastral ***** (clădirea Complexului Comercial „Jumbo”). (f.d.23-25)

Examinând cererea reclamanților Igor Cotruță și Angela Cotruță din 24 februarie 2023, Agenția Servicii Publice a dispus asupra respingerii acesteia prin răspunsul nr.***** din 7 martie 2023, explicînd reclamanților modalitatea de determinare a cotei-părți din construcţiei cu nr. cadastral *****. (f.d.34-35)

Prin răspunsul nr.***** din 28 martie 2023 Agenția Servicii Publice 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 3 aprilie 2023 le-au contestat cu cerere prealabilă, solicitând anularea acestor refuzuri și admiterea pretențiilor din petițiile depuse la 24 februarie 2023 și 28 februarie 2023. (f.d.26-33)

Autoritatea pârâtă, în urma examinării cererii prealabile depusă de Igor Cotruță și Angela Cotruță, prin răspunsul nr.***** din 2 mai 2023, a dispus asupra respingerii cererii prealabile și menținerea în vigoare a refuzului nr.***** din 28 martie 2023. (f.d.38-39)

În dezacord cu actele administrative menționate, reclamanții au sesizat instanța de judecată de contencios administrativ cu cerințele deduse judecății.

Cu referire la alegațiile reclamanților privind existența proprietății comune în condominiu, instanța de judecată urmează să evidențieze asupra faptului că aceștia interpretează eronat dispozițiile art. 355 alin. (1) din Codul civil pe care de fapt își fundamentează acțiunea, întrucât din conținutul normei respective se atestă că aceasta se constituie doar *pentru folosinţa spaţiilor care nu pot fi folosite decât în comun*. La caz, spațiile din incinta CC „Jumbo” nu fac parte din această categorie, prin urmare acestora nu le poate fi aplicat regimul juridic de condominiu.

Mai mult, din conținutul pct. 1.9 din contractul menționat se atestă că părțile au renunțat expres la constituirea condominiului, iar vânzătorul s-a angajat să folosească spațiile aferente construcției contra plată în temeiul unui contract de prestare al serviciilor distinct.

La fel, la actele cauzei nu există niciun act, care ar indica asupra constituirii condominiului asupra construcției cu nr.***** chiar și după semnarea contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 21 februarie 2005 de către reclamanți.

Prin urmare, în viziunea Colegiului este întemeiată poziția autorității publice precum că, din conținutul contractului rezultă că reclamantul Igor Cotruță a procurat doar încăperea izolată cu nr. cadastral*****, nefiind indicată și o cotă-parte din clădire aferentă încăperii izolate.

Din acest punct de vedere, corect statuează prima instanță caracterul neîntemeiat al cerințelor reclamanților, dat fiind că numai proprietarul construcției cu nr.***** poate solicita Agenției Servicii Publice înregistrarea cotelor-părți din bunul său imobil, reclamanții nefiind titularii acestui drept, iar trimiterea acestora la deținerea dreptului de proprietate în condominiu asupra construcției respective instanța de judecată o calologhează ca fiind una eronată, întrucât părțile din clădire respective nu sunt destinate folosinței spațiilor în comun. Despre fapta respectivă reclamantul Igor Cotruță a cunoscut încă la etapa semnării contractului, or, ultimul a invocat că renunță benevol la constituirea condominiului, fiindu-i transmis dreptul de proprietate exclusiv asupra încăperii izolate.

În ceea ce privește solicitarea reclamanților Igor Cotruță și Angela Cotruță de prezentare a informației cadastrale, instanța de apel consideră că prima instanță întemeiat a făcut trimitere la pct. 145 din Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri şi încăperi izolate, care reglementează categoria persoanelor cărora le poate fi oferită informația solicitată. La caz, reclamanții nu sunt nici proprietari și nici gestionari ai bunului imobil – construcția cu nr.*****.

Mai mult ca atât, instanța de apel nu va reține argumentele apelanților, privind dreptul acestora de a primi informațiile solicitate prin prisma Legii privind accesul la informaţie nr. 982/2000 (în vigoare la data adresării), or, aceștia omit faptul că nemijlocit actul normativ citat prevede restricționarea furnizării informațiilor ce conține date cu caracter personal prin prisma art. 8 din lege.

Cu toate acestea, autoritatea publică a explicat reclamanților despre faptul că copiile actelor solicitate de către aceștia urmau a fi obținute ca urmare al depunerii unei cereri la registratorul din domeniul cadastrului la ghișeul din cadrul unui Centru multifuncțional din mun. Chișinău, achitând tariful pentru serviciul prestat, fie prin încheierea unui contract cu autoritatea, care permite achitarea ulterioară a acestor servicii, în temeiul actului privind serviciile prestate și a facturii fiscale. Parcurgerea acestui procedeu nu a fost confirmată de către reclamanți pentru a putea invoca un eventual drept încălcat.

În această ordine de idei, este corectă concluzia primei instanței că nu există niciun temei legal de a obliga autoritatea pârâtă să le prezinte reclamanților informații despre bunul imobil cu nr. cadastral *****, precum solicită reclamanții în petițiile depuse la 24 februarie 2023 și 28 februarie 2023.

Prin urmare, din conținutul răspunsurilor contestate, în raport cu circumstanțele de fapt ale cauzei și normele legale expuse supra, corect a stabilit prima instanță că răspunsurile nr.***** din 7 martie 2023 și nr. ***** din 28 martie 2023, nr. ***** din 2 mai 2023 au fost emise în strictă conformitate cu legislația în vigoare, nefiind constatate ilegalități admise de către autoritatea publică pârâtă.

Instanța de apel notează că, contrar normelor de drept care reglementează sarcina probațiunii în contencios administrativ conform art. 93 alin. (1) Cod administrativ, apelanții nu au adus probe în susținerea pretențiilor în instanța de apel, prin urmare, Completul judiciar concluzionează că instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței, a dat apreciere completă obiectivă şi sub toate aspectele probelor, iar hotărârea dată este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legitime ale participanţilor la proces.

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este legală şi întemeiată, iar argumentele invocate de către apelantă sunt nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de Angela Cotruță și Igor Cotruță şi a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ și articolelor 389-390 din Codul de procedură civilă, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

d e c i d e :

Apelul declarat de Angela Cotruță și Igor Cotruță, se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 6 decembrie 2024.

Decizia cu drept de recurs, la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Președintele ședinței,
Judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei

Copia corespunde originalului / judecător/