JUDECĂTORIA BĂLȚI

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

mun.BĂLŢI
13 mai 2026

Dosar nr.3-73/2025

PIGD 2-25032883-09-3-12032025

Instanța compusă din:

Preşedintele ședinței, judecătorul - Eduard PUIU

grefier - Stanislav ALBOT

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza, în procedura contenciosului administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de SA"Automobilist-Bălți" către Serviciului Cadastral Teritorial Bălți, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, persoane terțe SRL,,Sfinx Impex", SRL"ASINV" BC"Moldincombank"SA privind obligarea inițierii procedurii de formare a bunului imobil prin separare,

A C O N S T A T A T :

ASPECTE DE PROCEDURĂ

1. La 12 martie 2025, SA,,Automobilist-Bălți" a înaintat cerere de chemare în judecată Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, persoană terță SRL,,Sfinx Impex" privind anularea răspunsului nr.11/02c-06/927 din 26.12.2024 și obligarea inițierii procedurii de formare a bunului imobil prin separare a 1/16 cotă-parte procentuală materială din imobilul cu nr. cadastral ***** (camera cu suprafața totală de 7 m.p., ½ din holul cu suprafața de 47 m.p. și ½ din încăperea cu suprafața de 10,6 m.p.).

2. Conform fișei de repartizare a dosarelor din 13.03.2025, din Programul Integrat de Gestiune a Dosarelor cererea de chemare în judecată depusă de către SA,,Automobilist-Bălți" către Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, persoană terță SRL,,Sfinx Impex" privind anularea răspunsului și obligarea inițierii procedurii de formare a bunului imobil prin separare, a fost repartizată spre examinare judecătorului Judecătoriei Bălți – Eduard Puiu.

3. Prin încheierea judecătoriei Bălţi, sediul central din 14 martie 2025, judecătorul specializat în materie de contencios administrativ şi-a declinat competența de examinare a cererii de chemare în judecată înaintate de către SA „Automobilist-Bălţi" către Serviciul Cadastral Teritorial Bălţi, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, persoană terţă SRL „Sfinx Impex" privind anularea răspunsului nr.11/02c-06/927 din 26.12.2024 şi obligarea iniţierii procedurii de formare a bunului imobil prin separare, cauza fiind remisă Preşedintelui Judecătoriei Bălţi, pentru redistribuire aleatorie altui complet de judecată specializat în examinarea cauzelor în procedură contencioasă civilă.

4. Prin încheierea Președintelui interimar al judecătoriei Bălţi din 18 martie 2025 s-a redistribuit în mod-aleatoriu prezenta acţiune civilă, judecătorului specializat în examinarea cauzelor în procedura contencioasă civilă generală, Marina Tilipeț.

5. Prin încheierea Judecătoriei Bălţi, sediul Central din 20 martie 2025, judecătorul Marina Tilipeț, specializat în examinarea cauzelor în procedură contencioasă civilă, a suspendat examinarea cererii de chemare în judecată

depusă de SA „Automobilist-Bălţi” către Serviciul Cadastral Teritorial Bălţi, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, persoană terţă SRL „Sfinx Impex” privind anularea răspunsului nr.11/02c-06/927 din 26.12.2024 şi obligarea iniţierii procedurii de formare a bunului imobil prin separare. S-a transmis dosarul pentru soluţionarea conflictului de competenţă jurisdicţională (competenţă materială) Colegiului de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord.

6. Potrivit încheierii Colegiului civil și de contencios administrativ a Curții de Apel Bălți din 08.05.2025, în urma examinării conflictului negativ de competență, s-a constatat competența judecătorului specializat în materie de contencios administrativ din cadrul Judecătoriei Bălți, sediul Central pentru examinarea cererii de chemare în judecată înaintată de către SA„Automobilist-Bălți” către Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, persoană terță SRL„Sfinx Impex” privind anularea răspunsului nr.11/02c-06/927 din 26.12.2024 și obligarea inițierii procedurii de formare a bunului imobil prin separare.

7. La data de 16.05.2025, acțiunea înaintată de SA „Automobilist-Bălţi” a fost redistribuită prin intermediul Programului Integrat de Gestiune a Dosarelor, judecătorului Judecătoriei Bălți, sediul Central, specializat în materia contenciosului administrativ, Eduard Puiu.

8. Prin încheierea din 21.05.2025 judecătorul Eduard Puiu a acordat termen reclamantului în vederea concretizării pretențiilor din acțiune, cu indicarea clară care act administrativ, răspuns se solicită a fi anulat la caz.

9. Astfel, la data de 30.05.2025 SA „Automobilist-Bălţi” a depus o cerere de concretizare prin care a indicat că, solicită: anularea în tot a răspunsului Serviciului Cadastral Teritorial Bălți, nr.01/02c-06/74 din 30.01.2025 ca fiind un refuz nejustificat, neîntemeiat și ilegal; constatarea încălcării dreptului la proprietate privată prin nesoluționarea cererii prealabile nr.24 din 05.02.2025 în termenul legal de 30 zile conform art.60 alin. (1) și art. 64 alin. (1) din Codul Administrativ; obligarea Serviciului Cadastral Teritorial Bălţi (acțiune în realizare) să inițieze lucrările de formare (prin separare) a bunului imobil și anume: ½ din holul cu suprafața totală de 47 m.p. (din incinta încăperii izolate cu nr. cadastral ***** ca obiect de drept independent.

10. Prin încheierea din 05 iunie 2025 a fost stabilită ședință de pregătire pentru dezbaterile judiciare și de soluționare a aspectelor legate de admisibilitatea/ inadmisibilitatea acțiunii în ordinea contenciosului administrativ conform

art.207 Cod administrativ, pentru data de 08.08.2025, însă această ședință a fost amânată.

11. La data de 26.08.2025 reprezentantul reclamantului SA „Automobilist-Bălţi” a depus o nouă cerere de concretizare prin care solicită: 1) de a admite acțiunea; 2) anularea în tot a răspunsului Serviciului Cadastral teritorial Bălți, nr. 01/02c-06/74 din 30.01.2025 ca fiind un refuz neîntemeiat și ilegal; 3) constatarea încălcării dreptului la proprietate privată prin nesoluționarea cererii prealabile nr.24 din 05.02.2025 în termenul legal de 30 zile conform art. 60 alin. (1) și art. 64 alin. (1) din Codul Administrativ; 4) obligarea Serviciului Cadastral Teritorial Bălţi (acțiune în realizare) să inițieze lucrările de formare (prin separare) a bunului imobil și anume: ½ din holul cu suprafața totală de 47 m.p. (din incinta încăperii izolate cu nr. cadastral *****) ca obiect de drept independent cu obligarea ulterioară de a înregistra modificările în Registrul Bunurilor Imobile; 5) obligarea Serviciului Cadastral Bălți să emită o notă de plată pentru lucrările vizate pentru ca reclamantul să le achite conform prevederilor legale.

12. Prin încheierea din 26 septembrie 2025 s-a dispus: *Se admite parțial cererea înaintată de către reprezentantul pârâtului IP Cadastrul Bunurilor Imobile privind declararea ca inadmisibilă a acțiunii formulate de SA”Automobilist-Bălți” împotriva Serviciului Cadastral Teritorial Bălți, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, persoană terță SRL,,Sfinx Impex” privind impunerea la acțiune. Se declară inadmisibilă spre examinare în ordinea contenciosului administrativ, acțiunea înaintată de SA”Automobilist-Bălți” împotriva Serviciului Cadastral Teritorial Bălți, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, persoană terță SRL,,Sfinx Impex” privind impunerea la acțiune, în partea ce ține de anularea în tot a răspunsului Serviciului Cadastral teritorial Bălţi, nr. 01/02c-06/74 din 30.01.2025 ca fiind un refuz neîntemeiat și ilegal, constatarea încălcării dreptului la proprietate privată prin nesoluționarea cererii prealabile nr.24 din 05.02.2025 în termenul legal de 30 zile conform art. 60 alin. (1) și art. 64 alin. (1) din Codul Administrativ, obligarea de a înregistra ulterior modificările în Registrul Bunurilor Imobile, obligarea Serviciului Cadastral Bălți să emită o notă de plată pentru lucrările vizate pentru ca reclamantul să le achite conform prevederilor legale. În rest cererea privind declararea ca inadmisibilă a acțiunii cererea se respinge. Încheierea poate fi atacată cu recurs la Curtea de*

Apel Nord în termen de 15 zile de la comunicarea încheierii, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Central.

13. Încheierea din 26 septembrie 2025 nu a fost contestată cu recurs.

14. Suplimentar, prin încheierea din 08 august 2025 s-a dispus: *Se respinge cererea înaintată de reprezentantul pârâtului Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, privind strămutarea cauzei de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de SA,,Automobilist-Bălți" către Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, persoană terță SRL,,Sfinx Impex" privind anularea răspunsului nr.01/02c-06/74 din 30.01.2025, constatarea încălcării dreptului de proprietate privată prin nesoluționarea cererii prealabile nr.24 din 05.02.2025 și obligarea inițierii procedurii de formare a bunului imobil prin separare. Încheierea nu este susceptibilă de recurs, dar poate contestată odată cu fondul cauzei*.

15. În cadrul examinării cauzei au fost atrași în proces următoarele persoane terțe: SRL"Asinv", SRL"Sfin Impex", BC „Moldindconbank" SA.

ARGUMENTELE PĂRȚILOR

a) Argumentele reclamantului

16. În susținerea acțiunii, reclamantul menționează că, prin cererea nr.14 din 20 ianuarie 2025, a solicitat Serviciului cadastral teritorial Bălți inițierea lucrărilor cadastrale de formare prin separare și înregistrarea cadastrală ca obiect de drept independent a unei părți din bunul imobil cu nr. cadastral *****Reclamantul susține că deține un drept de proprietate privată asupra unei cote-părți materiale de 1/16 din bunul imobil, dobândită în temeiul Contractului de schimb nr. 169 din 17 ianuarie 2005. Potrivit acesteia, cota materială cuprinde camera cu suprafața de 7 m², 1/2 din holul cu suprafața totală de 47 m² și 1/2 din încăperea cu suprafața totală de 10,6 m². În acțiune se arată că, prin refuzul autorității cadastrale de a iniția procedura de formare a bunului imobil separat, reclamantului îi este îngrădit exercițiul deplin al dreptului de proprietate și nu îi este asigurată înregistrarea, publicitatea și opozabilitatea dreptului față de terți.

17. Reclamantul invocă faptul că, prin răspunsul nr. 01/02c-06/74 din 30 ianuarie 2025, Serviciul cadastral teritorial Bălți a refuzat inițierea lucrărilor cadastrale, indicând mai multe motive, pe care aceasta le consideră neîntemeiate. Referitor la primul motiv, potrivit căruia era necesară prezentarea la ghișeul Centrului Multifuncțional Bălți pentru depunerea unei cereri și achitarea tarifului aferent

serviciului solicitat, reclamantul susține că cererea sa a fost adresată direct Serviciului cadastral teritorial Bălți și conținea toate elementele relevante prevăzute de legislația privind formarea bunurilor imobile. În acest sens, reclamantul menționează că, în cerere a fost indicat numărul cadastral al bunului imobil inițial, modalitatea de formare solicitată, suprafețele care urmau a fi separate, destinația bunurilor formate și alte caracteristici necesare identificării acestora. De asemenea, reclamantul arată că la cerere a fost anexat acordul scris al SRL „Direct General", titular al unor drepturi cu care este grevat bunul imobil inițial. În opinia reclamantului, aceste circumstanțe confirmă că cererea depusă era suficient individualizată pentru a fi examinată și pentru inițierea lucrărilor cadastrale solicitate.

18. Cu privire la al doilea motiv al refuzului, referitor la necesitatea anexării certificatului de urbanism informativ, reclamantul susține că un asemenea certificat nu este obligatoriu pentru tipul lucrărilor cadastrale solicitate. Aceasta invocă faptul că obiectul cererii sale nu vizează realizarea unor lucrări de construcție, reconstrucție, demolare, schimbare a destinației ori alte intervenții urbanistice, ci formarea, prin separare, a unei părți dintr-un bun imobil deja înregistrat, în vederea constituirii și înregistrării unui obiect de drept independent. Reclamantul menționează că, potrivit prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor invocate în acțiune, certificatul de urbanism informativ este necesar în situații distincte de cea dedusă judecății. Totodată, aceasta susține că Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 07/2015, nu enumeră certificatul de urbanism informativ printre actele ce urmează a fi anexate în mod obligatoriu la cererea pentru executarea lucrărilor cadastrale de natura celor solicitate.

19. În ceea ce privește al treilea motiv al refuzului, potrivit căruia bunul imobil ar fi grevat cu alte drepturi și, în consecință, ar fi necesar acordul scris al titularilor acestor drepturi și, după caz, al proprietarilor bunurilor imobile adiacente, reclamantul susține că acordul SRL „Direct General" a fost anexat la cererea nr. 14 din 20 ianuarie 2025. Referitor la SRL „Sfinx-Impex", reclamantul menționează că a solicitat acordul acesteia, însă nu a fost posibilă recepționarea lui până la momentul depunerii cererii și nici până la sesizarea instanței. Totuși, reclamantul invocă faptul că acordul SRL „Sfinx-Impex" ar fi fost deja exprimat prin încheierea Contractului de schimb nr. 169 din 17 ianuarie 2005,

în temeiul căruia reclamantul a dobândit dreptul de proprietate asupra cotei-părți materiale de 1/16 din bunul imobil. Din acest considerent, reclamantul apreciază că prezentarea unui acord suplimentar din partea SRL „Sfinx-Impex” nu era necesară pentru inițierea procedurii cadastrale solicitate.

20. Cu referire la al patrulea motiv al refuzului, potrivit căruia bunul imobil cu nr. cadastral ***** este înregistrat cu drept de proprietate comună în diviziune, astfel încât lucrările de formare ar urma să fie executate prin divizare, la cererea coproprietarilor, reclamantul susține că, această apreciere este contrară situației juridice rezultate din actele sale de proprietate. Reclamantul invocă din nou Contractul de schimb nr.169 din 17 ianuarie 2005, pe care îl consideră act confirmativ și constitutiv al dreptului său de proprietate privată exclusivă asupra cotei-părți materiale de 1/16, individualizată prin încăperile și suprafețele menționate în contract. În opinia sa, concluzia autorității cadastrale că, bunul ar constitui proprietate comună în diviziune este contradictorie și nu justifică refuzul de a iniția formarea prin separare a părții de bun imobil ce îi aparține.

21. Reclamantul mai susține că, în ordinea contenciosului administrativ, a contestat răspunsul din 30 ianuarie 2025 prin cererea prealabilă nr.24 din 5 februarie 2025, solicitând reconsiderarea refuzului și inițierea procedurii de formare prin separare. Aceasta menționează că, începând cu 6 februarie 2025 și până la data depunerii acțiunii în instanță, 12 martie 2025, nu a recepționat niciun răspuns la cererea prealabilă. Reclamantul invocă prevederile art.60 alin. (1) și art.64 alin. (1)-(2) din Codul administrativ și susține că, nesoluționarea cererii prealabile în termenul legal de 30 de zile constituie un refuz de primire și examinare a acesteia și, implicit, o încălcare a dreptului său de proprietate privată.

22. În concluzie, reclamantul afirmă că atât răspunsul Serviciului cadastral teritorial Bălți nr.01/02c-06/74 din 30 ianuarie 2025, cât și omisiunea de a soluționa cererea prealabilă nr. 24 din 5 februarie 2025 sunt nelegale și afectează exercitarea efectivă a dreptului său de proprietate. Aceasta susține că refuzul autorității cadastrale împiedică formarea și înregistrarea separată a bunului, precum și asigurarea publicității și opozabilității dreptului său față de terți. În drept, reclamantul invocă dispozițiile Convenției europene a drepturilor omului și ale Protocolului nr.1 la Convenție, precum și prevederile legislației cadastrale, civile și administrative.

b) Argumentele pârâtului

23. Prin referințele formulate asupra cererii de chemare în judecată, reprezentantul pârâtului, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, a solicitat respingerea acțiunii, invocând atât inadmisibilitatea acesteia, cât și lipsa de temeinicie a pretențiilor reclamantului. Pârâtul susține că, răspunsul Serviciului cadastral teritorial Bălți nr. 01/02c-06/74 din 30 ianuarie 2025 nu constituie un refuz de executare a lucrărilor cadastrale și nici un act administrativ individual defavorabil, ci reprezintă o explicație privind procedura legală care urma a fi respectată pentru inițierea lucrărilor de formare a bunului imobil prin separare.

24. În susținerea acestei poziții, pârâtul menționează că, pentru inițierea lucrărilor de formare a bunului imobil, solicitantul urmează să depună cererea corespunzătoare, în forma și modalitatea prevăzute de actele normative aplicabile, la ghișeul Centrului Multifuncțional Bălți și să achite tariful stabilit pentru serviciul solicitat, potrivit Hotărârii Guvernului nr. 966/2020. Reprezentantul pârâtului arată că, cererile adresate de reclamant Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile nu ar putea fi calificate drept cereri de formare a bunului imobil în sensul procedurii legale, întrucât nu ar corespunde cerințelor prevăzute de Instrucțiunea privind conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul nr.71 din 4 august 2017. În acest context, pârâtul invocă regulile potrivit cărora cererea completată urmează a fi semnată de solicitant sau de reprezentantul său legal, un exemplar fiind păstrat de executant, iar altul remis solicitantului, precum și posibilitatea executantului lucrării de a refuza primirea cererii atunci când nu sunt îndeplinite cerințele procedurale de prezentare a acesteia.

25. Pârâtul susține că, reclamantul nu a urmat întocmai procedura menționată, inclusiv sub aspectul depunerii cererii la ghișeul Centrului Multifuncțional Bălți și al achitării serviciilor corespunzătoare. Din acest motiv, afirmă că instituția nu a emis o decizie de refuz în sensul legislației administrative, ci a comunicat reclamantului modalitatea de inițiere a procedurii și actele necesare pentru obținerea rezultatului urmărit. Potrivit pârâtului, răspunsul contestat a avut un caracter explicativ și de îndrumare, fiind întemeiat pe actele normative aplicabile, și nu conține dispoziții executorii, interdicții, prescripții, obligații, sancțiuni sau alte măsuri susceptibile să producă nemijlocit efecte juridice asupra drepturilor reclamantului.

26. Reprezentantul pârâtului invocă prevederile art.5, 6, 10, 11 și 15 din Codul administrativ și susține că, pentru a putea fi calificată drept act administrativ

individual defavorabil, o măsură oficială a autorității publice trebuie să urmărească reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public și să producă direct efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea unui raport juridic. În opinia pârâtului, răspunsul nr.01/02c-06/74 din 30 ianuarie 2025 nu întrunește aceste condiții, întrucât nu impune reclamantului obligații sau sarcini și nici nu respinge acordarea unui avantaj solicitat în cadrul unei proceduri administrative inițiate în mod corespunzător. Pârâtul consideră, astfel, că actul contestat nu poate fi supus controlului judecătoresc în forma solicitată de reclamant.

27. În ceea ce privește fondul solicitării de obligare la inițierea lucrărilor de formare prin separare, pârâtul susține că, executarea lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile nu constituie un monopol al Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile. Reprezentantul pârâtului menționează că, potrivit Legii cadastrului bunurilor imobile și Legii nr.354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, lucrările cadastrale pot fi executate atât de structurile teritoriale competente, cât și de întreprinderi de stat sau private abilitate, proprietarul având posibilitatea de a alege executantul lucrărilor. Pârâtul arată că, responsabilitatea pentru identificarea corectă în teren a bunului imobil revine întreprinderii care execută lucrările cadastrale, iar recepția lucrărilor executate se realizează ulterior de instituția de implementare sau de structurile sale teritoriale. Din această perspectivă, pârâtul consideră neîntemeiată solicitarea reclamantului de a obliga în mod direct Serviciul cadastral teritorial Bălți să inițieze și să execute lucrările de formare.

28. Pârâtul mai invocă faptul că, potrivit Legii nr.354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, formarea bunului imobil se inițiază de proprietarul acestuia, iar instituția pârâtă nu poate fi considerată subiectul care inițiază, în locul proprietarului, lucrările de formare. În opinia sa, reclamantul trebuie să parcurgă procedura legală de formare, să contracteze executarea lucrărilor și să prezinte documentația necesară, iar înregistrarea bunului imobil format prin separare și a drepturilor asupra acestuia se efectuează în baza actului ce confirmă drepturile asupra bunului imobil inițial, a deciziei de formare și a planurilor geometrice ale bunurilor nou-formate. Totodată, pârâtul invocă faptul că, o acțiune în realizare poate fi înaintată numai dacă, anterior sesizării instanței, reclamantul a solicitat autorității publice competente realizarea concretă a prestației pretinse, ceea ce, în opinia sa, presupunea depunerea

corespunzătoare a cererii și respectarea procedurii prevăzute de legislația în materia formării bunurilor imobile.

29. Referitor la documentele necesare inițierii procedurii, reprezentantul pârâtului susține că, odată cu depunerea cererii, solicitantul trebuie să prezinte certificatul de urbanism informativ, elaborat și eliberat de autoritatea administrației publice locale, invocând în acest sens prevederile Instrucțiunii aprobate prin Ordinul nr.71 din 4 august 2017. De asemenea, pârâtul menționează că, bunul imobil vizat este grevat cu alte drepturi, motiv pentru care urmează a fi respectate dispozițiile art.15 alin.(2) lit.b) din Legea nr.354/2004. Potrivit pârâtului, la cererea de formare trebuie anexat acordul scris al titularilor ale căror drepturi grevează bunul imobil și/sau, după caz, al proprietarilor bunurilor imobile adiacente care ar putea fi lezați în drepturi prin formarea bunului imobil. Prin urmare, pârâtul consideră că îndeplinirea acestor condiții nu poate fi înlocuită prin obligarea directă a autorității cadastrale, pe cale judecătorească, să inițieze procedura de formare.

30. Pârâtul invocă, de asemenea, dispozițiile art.20 alin.(4) din Legea nr.354/2004, potrivit cărora refuzul de recepționare a raportului lucrării de formare a bunului imobil poate fi contestat la autoritatea competentă sau în instanța de contencios administrativ, în condițiile Codului administrativ. Din această reglementare, pârâtul deduce că posibilitatea contestării judiciare intervine în cadrul și la etapa procedurală prevăzută de lege, după executarea lucrărilor și prezentarea raportului spre recepție, iar nu în situația în care solicitantul nu a parcurs procedura legală de inițiere și executare a lucrărilor cadastrale.

31. În una dintre referințe, reprezentantul pârâtului a invocat și necompetența teritorială a instanței sesizate în raport cu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, menționând că, sediul persoanei juridice de drept public se află în municipiul Chișinău. Pârâtul a făcut trimitere la dispozițiile Codului de procedură civilă și ale Codului administrativ referitoare la competența instanțelor și la transmiterea acțiunii către instanța competentă, susținând că aceste norme trebuiau avute în vedere la examinarea admisibilității cererii.

32. În concluzie, prin referințele depuse, pârâtul susține că, răspunsul contestat nu reprezintă un act administrativ individual defavorabil și nu constituie un refuz nejustificat de efectuare a lucrărilor cadastrale, ci o informare asupra condițiilor și etapelor legale ce trebuiau respectate de reclamant. Totodată, pârâtul afirmă că reclamantul nu a parcurs în mod corespunzător procedura de inițiere a

lucrărilor, nu a depus cererea în forma și la locul prevăzute de normele aplicabile, nu a achitat tariful aferent și nu a prezentat toate documentele și acordurile considerate necesare. În aceste condiții, reprezentantul pârâtului solicită respingerea acțiunii, susținând, după caz, inadmisibilitatea acesteia și netemeinicia pretențiilor formulate.

c) poziția terților atrași în proces:

33. Reprezentantul terțului SRL „Sfinx-Impex", prin referința formulată asupra cererii de chemare în judecată, a susținut că, în urma soluțiilor procesuale pronunțate anterior în cauză, obiectul examinării a rămas, în esență, pretenția reclamantului privind obligarea Serviciului cadastral teritorial Bălți să inițieze lucrările de formare, prin separare, a 1/2 din holul cu suprafața totală de 47 m², aferent bunului imobil cu nr. cadastral ***** ca obiect de drept independent. Terțul consideră această pretenție nefondată, lipsită de temei juridic și susceptibilă de a fi respinsă.

34. În susținerea poziției sale, SRL„Sfinx-Impex" invocă prevederile Contractului de schimb nr.169 din 17 ianuarie 2005, încheiat între părți și înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Potrivit terțului, reclamantul ignoră cu rea-credință clauza contractuală potrivit căreia părțile nu au dreptul să reamenajeze holul de la etajul întâi al imobilului situat în *****, fără acordul celeilalte părți. Totodată, terțul menționează că, potrivit aceleiași înțelegeri, cheltuielile aferente urmau a fi discutate, aprobate și suportate de ambele părți. În opinia SRL „Sfinx-Impex", aceste clauze exprimă voința comună a contractanților și instituie restricții obligatorii în privința modului de utilizare și eventuală reamenajare a holului.

35. Terțul susține că, formarea prin separare solicitată de reclamant nu reprezintă o operațiune pur formală, ci constituie o etapă juridică și tehnică necesară pentru a permite ulterior reamenajarea fizică a spațiului, inclusiv, după caz, delimitarea acestuia prin ridicarea unui perete. SRL „Sfinx-Impex" afirmă că, nu și-a exprimat acordul pentru o asemenea reamenajare, motiv pentru care apreciază că demersul reclamantului contravine obligațiilor asumate prin Contractul de schimb nr.169 din 17 ianuarie 2005 și forței obligatorii a contractului între părți.

36. Un alt argument invocat de SRL „Sfinx-Impex" se referă la modalitatea juridică de formare a bunului. Terțul consideră inadmisibilă solicitarea de formare, prin separare, a 1/2 din holul cu suprafața de 47 m² ca obiect de drept independent, susținând că, această formulare ar contraveni art.10 alin.(3) din Legea nr.

354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, normă care, în interpretarea sa, presupune menținerea bunului format prin separare în regimul proprietății comune.

37. Totodată, terțul invocă existența unui abuz de drept, în sensul art.13 din Codul civil. În acest context, SRL„Sfinx-Impex" susține că, reclamantul și-ar fi exprimat verbal intenția de a închide și delimita partea de hol pe care o pretinde, în scopul dării acesteia în chirie, ceea ce ar avea drept consecință ca ceilalți proprietari și utilizatori ai clădirii să tranziteze exclusiv porțiunea de hol ce revine SRL „Sfinx-Impex". Potrivit terțului, o asemenea situație ar transfera asupra sa întreaga sarcină a tranzitului și uzurii aferente utilizării holului de către persoanele care circulă în clădire, în timp ce reclamantul ar beneficia exclusiv de avantajul economic rezultat din valorificarea propriei cote, liberă de sarcina de trecere. SRL„Sfinx-Impex" apreciază că, un asemenea dezechilibru ar fi incompatibil cu buna-credință și cu raporturile normale de proprietate și vecinătate, motiv pentru care susține respingerea pretenției reclamantului.

38. Reprezentantul terțului BC„Moldindconbank" SA, prin referința formulată în cauză, a informat instanța că, Banca fusese atrasă în proces în legătură cu existența unei ipoteci înscrise asupra cotei de 33/80 din bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun.Bălți, *****, cotă ce aparține SRL„Sfinx-Impex". Terțul menționează că, grevarea fusese constituită în favoarea băncii în temeiul contractului de ipotecă nr.6552 din 28 martie 2011 și al actelor adiționale ulterioare, pentru garantarea obligațiilor rezultate din contractele de credit ale ÎM „Agrotehimpex" SRL.

39. Reprezentantul băncii susține însă că, ulterior, situația juridică a ipotecii s-a modificat. Astfel, acesta menționează că la 12 decembrie 2025 sucursala Bălți a BC „Moldindconbank" SA a emis Avizul de radiere a ipotecii nr.1088 pentru ÎM „Agrotehimpex" SRL. Potrivit referinței, actul necesar radierii poate fi prezentat subdiviziunilor Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile" în vederea radierii ipotecii băncii de pe bunurile imobile vizate, inclusiv cele cu numerele cadastrale *****

40. În consecință, BC „Moldindconbank" SA arată că, nu mai deține gajul asupra bunurilor imobile menționate și că, prin emiterea avizului de radiere a ipotecii, interesele sale nu mai sunt afectate de soluția ce urmează a fi pronunțată în prezenta cauză. Având în vedere lipsa unui interes juridic actual în litigiu, reprezentantul BC „Moldindconbank" SA nu formulează obiecții asupra

fondului pretențiilor dintre reclamant, pârât și SRL „Sfinx-Impex”, ci solicită examinarea cauzei în lipsa reprezentantului băncii, cu remiterea unei copii de pe hotărârea judecătorească pronunțată.

c) În cadrul ședinței de judecată de dezbateri judiciare

41. Reprezentanții reclamantului SA”Automobilist-Bălți” Eremciuc Nadejda și avocatul Cristina Iachimov a susținut acțiunea înaintată, solicitând admiterea acțiunii în realizare cu obligarea inițierii procedurii de formare a bunului imobil prin separare

42. Reprezentantul pârâtului Serviciului Cadastral Teritorial Bălți, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, susținând referința depusă.

43. Reprezentanții persoanelor terțe SRL”Asinv”, SRL„Sfinx-Impex” și BC „Moldindconbank” SA, nu s-au prezentat, procedura de citare legală fiind realizată, atât prin email cât și prin scrisoare recomandată.

44. În conformitate cu prevederile art.218 lit.d) Cod administartiv, *Examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.*

45. Potrivit art.206 alin.(1) Codul de procedură civilă, *Părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre. Dacă partea solicită să-şi dovedească pretenţiile sau obiecţiile prin ascultarea celeilalte părţi, instanţa cere să se prezinte personal în faţa judecăţii.*

46. Pe cale de consecință, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa părților neprezente în ședință.

ÎN FAPT

47. Din materialele cauzei, instanța reține că raporturile dintre SA „Automobilist-Bălți” și SRL „Sfinx-Impex” în privința bunurilor imobile situate în mun.Bălți, str. ***** au fost reglementate, între altele, prin Contractul de schimb nr. 169 din 17 ianuarie 2005.

48. La momentul încheierii contractului, SRL„Sfinx-Impex” deținea cu drept de proprietate comună pe cote-părți o cotă de 19/40 din încăperea nerezidențială

situată în mun. Bălți, str. ***** cu suprafața totală de 1224,1 m², înscrisă în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.

49. SA „Automobilist-Bălți” deținea, la rândul său, o cotă de 24/40 dintr-o încăpere nerezidențială situată la aceeași adresă, cu suprafața totală de 825 m², înscrisă în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****

50. Potrivit pct.4 al Contractului de schimb nr.169 din 17 ianuarie 2005, SRL „Sfinx-Impex” a transmis SA „Automobilist-Bălți” o cotă de 1/16 din bunul imobil ce îi aparținea, în contract fiind indicate ca elemente materiale aferente cotei transmise - camera nr.12A cu suprafața de 7 m², ½ cotă-parte din holul cu suprafața totală de 47 m² și ½ cotă-parte din încăperea nr. 7a cu suprafața totală de 10,6 m², situate la etajul I al clădirii din mun.**********. Prin același contract, părțile au prevăzut că dreptul de proprietate asupra bunurilor transmise urma să fie dobândit din momentul înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile.

51. Totodată, potrivit pct. 9 al Contractului de schimb nr.169 din 17 ianuarie 2005, părțile au convenit că holul de la etajul I al imobilului situat în mun. Bălți, ***** nu poate fi reamenajat fără acordul celeilalte părți, iar în cazul renovării holului devizul urma să fie aprobat de ambele părți, costurile aferente urmând a fi suportate în cote egale.

52. Ulterior, SA „Automobilist-Bălți” a întreprins demersuri în vederea individualizării cadastrale a unei părți din bunul dobândit în temeiul Contractului de schimb nr. 169 din 17 ianuarie 2005.

53. Astfel, la 20 ianuarie 2025, SA „Automobilist-Bălți” a adresat Serviciului cadastral teritorial Bălți cererea nr.14, intitulată „Cerere de formare a bunului imobil (prin separare)”, solicitând inițierea lucrărilor de formare prin separare a unei încăperi din incinta bunului imobil cu nr.cadastral *****

54. În cuprinsul cererii, SA „Automobilist-Bălți” a indicat că, bunul ce urma să fie format urma să cuprindă suprafața aferentă cotei de ½ din holul cu suprafața totală de 47 m², identificat în planul de nivel ca încăperea nr. 7, precum și ½ din încăperea cu suprafața totală de 10,6 m², identificată în planul de nivel ca încăperea nr. 7a, suprafața totală estimativă a bunului propus spre formare fiind indicată la 27,17 m². La cererea respectivă se indică că, au fost anexate, între altele, copia Contractului de schimb nr. 169 din 17 ianuarie 2005, copia planului de nivel al încăperii izolate cu nr. cadastral *****, schița planului bunului ce urma să fie format și acordul scris al SRL „Direct General”. În

aceeași cerere, reclamantul a menționat și acordul SRL „Sfinx-Impex” printre înscrisurile necesare în legătură cu procedura solicitată.

55. Din actele cauzei rezultă că SA „Automobilist-Bălți” a solicitat SRL „Sfinx-Impex” exprimarea acordului în legătură cu formarea bunului imobil propus spre separare. Astfel, prin scrisoarea nr.23 din 3 februarie 2025, SA „Automobilist-Bălți” a solicitat SRL „Sfinx-Impex” prezentarea acordului pentru înregistrarea, ca obiect de drept independent, a unei părți din bunul imobil cu nr. cadastral ***** fiind indicate ½ din holul cu suprafața totală de 47 m² și ½ din încăperea cu suprafața totală de 10,6 m². Solicitarea de exprimare a acordului a fost reiterată ulterior de SA „Automobilist-Bălți”, inclusiv prin scrisoarea nr. 61 din 24 iulie 2025 și prin scrisoarea nr. 85 din 26 decembrie 2025.

56. Din materialele prezentate instanței nu rezultă că SRL „Sfinx-Impex” ar fi exprimat acordul solicitat pentru formarea prin separare propusă de reclamant.

57. La 30 ianuarie 2025, Serviciul cadastral teritorial Bălți a emis răspunsul nr. 01/02c-06/74, prin care a examinat cererea SA „Automobilist-Bălți” nr. 14 din 20 ianuarie 2025. Prin răspunsul menționat, Serviciul cadastral teritorial Bălți a comunicat reclamantului că, pentru inițierea lucrărilor de formare a bunului imobil, era necesară prezentarea la ghișeul Centrului Multifuncțional Bălți, depunerea unei cereri și achitarea tarifului corespunzător serviciului solicitat. Totodată, autoritatea cadastrală a indicat necesitatea prezentării certificatului de urbanism informativ și a comunicat că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, bunul vizat era grevat cu alte drepturi, motiv pentru care urma să fie prezentat, după caz, acordul scris al titularilor drepturilor cu care era grevat bunul imobil și/sau al proprietarilor bunurilor imobile adiacente ale căror drepturi puteau fi afectate prin formarea bunului. Prin același răspuns, Serviciul cadastral teritorial Bălți a informat reclamantul că bunul imobil cu nr. cadastral ***** era înscris cu drept de proprietate comună în diviziune și a indicat că lucrările de formare urmau a fi efectuate prin divizare, la cererea coproprietarilor.

58. Din actele prezentate în cauză rezultă, de asemenea că, asupra unei cote din bunul imobil cu nr.cadastral *****usese înregistrată o ipotecă în favoarea BC „Moldindconbank” SA.

59. Potrivit referinței depuse de BC „Moldindconbank” SA, ipoteca fusese constituită asupra cotei de 33/80 din bunul imobil aparținând SRL „Sfinx-

Impex”, în temeiul Contractului de ipotecă nr. 6552 din 28 martie 2011 și al actelor adiționale ulterioare. La 12 decembrie 2025, BC „Moldindconbank” SA a emis avizul de radiere a ipotecii nr.1088, iar în cadrul prezentei cauze banca a comunicat că nu mai deține gajul asupra bunurilor imobile vizate și că interesele sale nu mai sunt afectate de soluționarea litigiului.

60. În cadrul procesului judiciar, SRL „Sfinx-Impex” s-a opus formării prin separare solicitate de SA „Automobilist-Bălți”, invocând inclusiv clauzele Contractului de schimb nr. 169 din 17 ianuarie 2005 privind regimul holului de la etajul I al imobilului. Din înscrisurile depuse rezultă astfel că, la momentul examinării cauzei, între SA „Automobilist-Bălți” și SRL „Sfinx-Impex” nu exista un acord asupra formării prin separare, ca obiect de drept independent, a părții din hol vizate de reclamant.

61. Inițial, în cadrul demersurilor administrative, solicitarea reclamantului a vizat o suprafață mai largă, incluzând atât ½ din holul cu suprafața totală de 47 m², cât și ½ din încăperea cu suprafața totală de 10,6 m².

62. Ulterior, în cadrul procesului, SA „Automobilist-Bălți” și-a concretizat pretențiile, ultima cerere de concretizare fiind din 26.08.2025.

63. Prin încheiere separată, instanța a declarat inadmisibile pretențiile reclamantului privind: anularea în tot a răspunsului Serviciului Cadastral teritorial Bălți, nr. 01/02c-06/74 din 30.01.2025 ca fiind un refuz neîntemeiat și ilegal, constatarea încălcării dreptului la proprietate privată prin nesoluționarea cererii prealabile nr.24 din 05.02.2025 în termenul legal de 30 zile conform art. 60 alin. (1) și art. 64 alin. (1) din Codul Administrativ, obligarea de a înregistra ulterior modificările în Registrul Bunurilor Imobile, obligarea Serviciului Cadastral Bălți să emită o notă de plată pentru lucrările vizate pentru ca reclamantul să le achite conform prevederilor legale.

64. În urma soluției procesuale menționate și ținând cont de ultima concretizare a pretențiilor reclamantului, obiectul examinării cauzei în fond a rămas limitat la cerința SA„Automobilist-Bălți” privind obligarea Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” la inițierea procedurii de formare prin separare, ca obiect de drept independent, a ½ din holul cu suprafața totală de 47 m², situat în incinta încăperii izolate cu nr. cadastral *****.

65. Potrivit datelor din registrul bunurilor imobile, în raport cu bunul imobil – încăpere nelocativă cu număr cadastral *****sunt indicați titulari a dreptului de proprietate următorii subiecți, cu indicarea cotelor părți: SA„Automobilist-

Bălți” 1/16, SRL”Asinv” 11/56, SRL”Sfin Impex” 33/80. Toți subiecții menționați au fost atrași în proces pe caz.

LEGISLAȚIA ȘI STANDARDELE RELEVANTE

a) Considerente și principii procesuale generale

66. Conform prevederilor art.218 Codul administrativ, *Examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: a) examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în şedinţă publică, iar în cazuri de excepţie stabilite de lege – în şedinţă închisă. Participanţii la proces se citează; în citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică şi probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă; c) participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ*.

67. Conform prevederilor art.130 alin.(1) Codul de procedură civilă, *Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege; alin.(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor; alin.(3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei*.

68. Potrivit art.189 Codul administrativ, *(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. (2) O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci cînd autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere. (3) În cazurile prevăzute de lege, precum şi în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acţiunea în contencios administrativ poate fi înaintată şi de autoritatea publică.*

69. Potrivit prevederilor art.206 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, *O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare).*

70. În conformitate cu prevederile art.14 alin.(1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354-XV din 28.10.2004, *Formarea bunurilor imobile are loc în următoarea consecutivitate a acţiunilor: a) depunerea cererii de formare a bunului imobil; b) întocmirea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil; c) elaborarea proiectului de formare a bunului imobil; d) întocmirea planului geometric al bunului imobil; e) emiterea deciziei privind formarea bunului imobil; f) recepţia raportului lucrării de formare a bunului imobil*.

71. Potrivit art.3 din Legea nr.354-XV din 28.10.2004, - iniţiatorii formării bunurilor imobile - *Formarea bunului imobil se iniţiază de către: a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităţilor împuternicite cu administrarea bunului; b) titularii de drepturi reale şi de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), cu acordul proprietarului; c) instanţa de judecată, executorii judecătoreşti şi Serviciul Fiscal de Stat, în cazurile prevăzute de prezenta lege*.

72. Conform art.5 alin.(1) din Legea nr.354-XV din 28.10.2004, Executantul lucrărilor cadastrale ce ţin de formarea bunurilor imobile, *Lucrările cadastrale ce ţin de formarea bunurilor imobile se execută de către organele cadastrale teritoriale şi de către întreprinderi de stat sau private în ale căror state de personal sînt angajaţi deţinători de certificat al inginerului cadastral, eliberat de către Comisia de certificare a inginerilor cadastrali (în continuare – Comisie de certificare).*

73. Conform art.10, alin.(1)-(2) al aceleiași Legi, *(1) Separarea este o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părţi din bunul imobil înregistrat. (2) Înregistrarea bunului imobil format prin separare şi a drepturilor asupra lui se face în temeiul actului ce confirmă drepturile*

asupra bunului imobil iniţial, al deciziei de formare a bunului imobil la care se anexează planurile geometrice ale bunurilor imobile nou-format.

74. Potrivit art.15 din aceeași Lege, *(1) Cererea de formare a bunului imobil se adresează executantului de lucrări cadastrale. Cererea trebuie să conţină numerele cadastrale ale bunurilor imobile iniţiale, modalitatea de formare, caracteristicile generale ale bunurilor imobile formate, destinaţia bunurilor şi titularii cu ale căror drepturi este grevat dreptul de proprietate asupra bunului imobil iniţial. (2) La cererea de formare a bunului imobil se anexează: a) copia de pe actele ce confirmă drepturile patrimoniale ale solicitantului asupra bunului imobil. În cazul în care executant al lucrărilor cadastrale este organul cadastral teritorial, copia actelor nu se anexează la cerere; b) acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat bunul imobil şi/sau al proprietarilor bunurilor imobile adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului imobil*.

75. În conformitate cu pct.8 din Ordinul Agenţia Relaţii Funciare și Cadastru nr. 71 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucţiunii cu privire la conţinutul şi modul de elaborare a documentaţiei cadastrale la formarea bunurilor imobile, *La formarea terenurilor destinate construcţiilor, a terenurilor proprietate publică, clădirilor şi încăperilor izolate, solicitantul prezintă: 3) pentru clădiri şi încăperi izolate: a) certificat de urbanism informativ, care va stabili necesitatea obţinerii autorizaţiei de construire/reconstrucţie.*

MOTIVAREA INSTANȚEI

76. Instanța reține că, în urma soluțiilor procesuale adoptate pe parcursul examinării cauzei, pornind de la pretențiile concretizate de către reclamant/ reprezentantul reclamantului, obiectul examinării în fond a rămas exclusiv pretenția reclamantului SA „Automobilist-Bălți” privind obligarea Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” la inițierea procedurii de formare prin separare a bunului imobil reprezentând ½ din holul cu suprafața totală de 47 m², situat în incinta încăperii izolate cu nr. cadastral *****, ca obiect de drept independent.

77. Prin urmare, instanța urmează să examineze exclusiv dacă, în circumstanțele concrete ale cauzei și în raport cu cadrul normativ aplicabil, există în sarcina autorității publice pârâte o obligație juridică de a iniția procedura solicitată de reclamantă și dacă sunt întrunite condițiile legale pentru impunerea unei asemenea obligații pe calea acțiunii în realizare.

78. Potrivit art. 206 alin. (1) din Codul administrativ, acțiunea în realizare poate fi formulată în vederea impunerii autorității publice la acțiune, tolerarea unei acțiuni sau inacțiune. Totodată, instanța menționează că admiterea unei asemenea pretenții presupune constatarea existenței unei obligații juridice concrete și exigibile în sarcina autorității publice, corespunzătoare prestației solicitate de reclamant.

79. Analizând prevederile Legii nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, instanța constată că legiuitorul operează o distincție clară între inițiatorul formării bunului imobil și executantul lucrărilor cadastrale. Astfel, potrivit art.3 din Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004, formarea bunului imobil se inițiază de către proprietarul acestuia, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului, de către titularii de drepturi reale și alte drepturi patrimoniale, cu acordul proprietarului, precum și de către instanța de judecată, executorii judecătorești și Serviciul Fiscal de Stat, în cazurile expres prevăzute de lege. În același timp, art.5 alin. (1) din aceeași lege prevede că lucrările cadastrale ce țin de formarea bunurilor imobile se execută de către organele cadastrale teritoriale, precum și de către întreprinderi de stat sau private în ale căror state de personal sunt angajați deținători ai certificatului de inginer cadastral.

80. Instanța reține, de asemenea, că art.15 alin.(1) din Legea nr.354-XV stabilește expres că, cererea de formare a bunului imobil se adresează executantului lucrărilor cadastrale. Din interpretarea coroborată a acestor norme, instanța concluzionează că inițiatorul procedurii de formare și executantul lucrărilor cadastrale reprezintă subiecți juridici distincți, cu atribuții și roluri diferite în cadrul procedurii de formare a bunului imobil.

81. În speță, reclamantul, care își întemeiază pretenția pe existența unui drept de proprietate asupra unei părți din bunul imobil, este subiectul căruia legea îi recunoaște posibilitatea de a iniția procedura de formare. Autoritatea cadastrală poate avea, în condițiile prevăzute de lege, calitatea de executant al lucrărilor cadastrale, însă cadrul normativ aplicabil nu instituie în sarcina acesteia obligația de a substitui proprietarul în calitatea sa de inițiator al formării bunului imobil. În aceste condiții, instanța apreciază că pretenția formulată în sensul obligării Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” la „inițierea

procedurii” nu corespunde repartizării competențelor și rolurilor juridice stabilite de Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004.

82. Totodată, pentru a exclude o interpretare excesiv de formală a titlului acțiunii, instanța examinează pretenția reclamantului și în sensul cel mai favorabil acesteia, respectiv ca solicitare de obligare a pârâtului să accepte demersul formulat și să procedeze la începerea lucrărilor cadastrale necesare formării bunului imobil. Și din această perspectivă, instanța constată că pretenția nu poate fi admisă. În acest sens, instanța reține că pct.8 din Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.71 din 4 august 2017, prevede, pentru formarea clădirilor și încăperilor izolate, prezentarea certificatului de urbanism informativ, document destinat inclusiv stabilirii necesității obținerii autorizației de construire sau reconstruire.

83. Din materialele cauzei și din propriile susțineri ale reclamantului rezultă că, aceasta nu a prezentat certificatul de urbanism informativ odată cu demersul adresat autorității cadastrale, considerând că un asemenea document nu este necesar, întrucât operațiunea solicitată nu ar presupune executarea unor lucrări de construcție sau reconstrucție. Instanța nu poate reține acest argument.

84. Instanța explică faptul că, necesitatea prezentării certificatului de urbanism informativ rezultă din norma specială aplicabilă procedurii de formare a clădirilor și încăperilor izolate, iar utilitatea acestui document constă tocmai în stabilirea, de către autoritatea competentă, a necesității sau lipsei necesității obținerii unor acte permisive în domeniul construcțiilor. Prin urmare, aprecierea unilaterală a reclamantului în sensul că, nu intenționează să efectueze lucrări de construcție sau reconstrucție nu este de natură să înlăture obligația de prezentare a documentului prevăzut de actul normativ special și nici să substituie constatările care urmează a fi efectuate prin intermediul certificatului de urbanism informativ. Instanța menționează că această concluzie este cu atât mai relevantă cu cât obiectul solicitat spre formare îl constituie ½ dintr-un hol cu suprafața totală de 47 m², iar între titularii drepturilor asupra bunului există poziții divergente inclusiv cu privire la modul în care individualizarea acestei suprafețe ar putea afecta utilizarea ulterioară a spațiului. În particular, SRL „Sfinx-Impex” a invocat faptul că, eventuala individualizare a porțiunii de hol

ar putea fi urmată de delimitarea fizică a acesteia și ar putea produce consecințe asupra modului de acces și utilizare a spațiilor din clădire.

85. Instanța nu este chemată, în cadrul prezentei cauze, să stabilească dacă reclamantul va realiza sau nu în viitor asemenea lucrări. Instanța reține însă că, tocmai existența unor asemenea aspecte justifică necesitatea respectării procedurii prevăzute de cadrul normativ special și nu permite înlăturarea, prin aprecierea unilaterală a solicitantului, a documentelor impuse de normele aplicabile. În aceste condiții, instanța concluzionează că, nu poate obliga autoritatea publică pârâtă să înceapă în mod necondiționat executarea unor lucrări cadastrale în situația în care reclamantul însăși nu a prezentat toate documentele prevăzute de cadrul normativ aplicabil procedurii solicitate.

86. În continuare, instanța reține că între reclamantul SA „Automobilist-Bălți" și persoana terță SRL„Sfinx-Impex" există poziții divergente asupra modului de individualizare și utilizare a holului ce face obiectul pretenției. Instanța reține că, potrivit art. 15 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, la cererea de formare a bunului imobil se anexează, după caz, acordul scris al titularilor cu ale căror drepturi este grevat bunul imobil și/sau al proprietarilor bunurilor imobile adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului imobil. Raportând norma citată la circumstanțele concrete ale cauzei, instanța constată că SRL „Sfinx-Impex" deține o dublă poziție juridică în raport cu bunul a cărui formare prin separare este solicitată. Astfel, pe de o parte, SRL „Sfinx-Impex" este coproprietar al holului cu suprafața totală de 47 m², reclamantul solicitând formarea prin separare a ½ din acest spațiu. Pe de altă parte, SRL „Sfinx-Impex" este proprietar al unor bunuri imobile și încăperi adiacente spațiului vizat de operațiunea de formare. Instanța apreciază că, aceste două calități juridice trebuie examinate în mod coroborat, întrucât ele relevă atât raportul direct al terțului cu bunul inițial din care urmează a fi desprinsă suprafața pretinsă de reclamantă, cât și posibilitatea afectării modului de exercitare a drepturilor sale asupra bunurilor imobile adiacente.

87. Instanța reține că art.15 alin.(2) lit.b) din Legea nr. 354-XV nu condiționează necesitatea acordului proprietarului bunului imobil adiacent de existența unei lezări deja produse, ci se referă la situația în care acesta poate fi lezat în drepturi prin formarea bunului imobil. Prin urmare, pentru aplicarea acestei norme este suficient ca, în raport cu configurația concretă a bunurilor, destinația și modul

lor de utilizare, să existe o posibilitate reală și obiectiv justificată ca operațiunea de formare să afecteze exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului adiacent. În prezenta cauză, instanța constată că, obiectul solicitat spre formare nu reprezintă un spațiu lipsit de legături funcționale cu restul imobilului, ci ½ dintr-un hol cu suprafața totală de 47 m².

88. Totodată, SRL „Sfinx-Impex" a invocat în mod expres că, individualizarea acestei suprafețe ca obiect de drept independent poate afecta modul de acces și circulație în interiorul imobilului, precum și utilizarea bunurilor și încăperilor adiacente aflate în proprietatea sa. Terțul a arătat că, eventuala delimitare a porțiunii de hol solicitate de reclamant ar putea avea drept consecință concentrarea accesului și tranzitului prin porțiunea rămasă aferentă bunurilor sale, cu efecte asupra modului de folosință și exercitare a dreptului său de proprietate.

89. Instanța reține astfel că, opoziția exprimată de SRL„Sfinx-Impex" nu are un caracter pur formal, ci este întemeiată pe împrejurări concrete referitoare la raportul funcțional dintre suprafața solicitată spre separare și bunurile imobile adiacente deținute de terț. În aceste condiții, instanța apreciază că SRL „Sfinx-Impex" se încadrează, în raport cu bunurile imobile distincte pe care le deține adiacent suprafeței vizate de formare, în categoria proprietarilor bunurilor imobile adiacente care pot fi lezați în drepturi prin formarea bunului, în sensul art. 15 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 354-XV. Prin urmare, acordul său nu poate fi considerat lipsit de relevanță pentru procedura solicitată de reclamant.

90. Mai mult, instanța reține că SRL „Sfinx-Impex" nu numai că nu a prezentat un asemenea acord, ci, dimpotrivă, în cadrul prezentei cauze, și-a exprimat în mod expres și motivat dezacordul cu privire la operațiunea de formare solicitată.

91. Instanța consideră relevantă, în același context, și calitatea SRL „Sfinx-Impex" de coproprietar al holului din care reclamantul solicită desprinderea unei suprafețe determinate. Potrivit art.10 din Legea nr. 354-XV, separarea reprezintă o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părți dintr-un bun imobil înregistrat. Totodată, în cazul în care bunul inițial se află în proprietate comună, separarea trebuie realizată cu respectarea regimului juridic al coproprietății, operațiunea cadastrală neavând, prin ea însăși, efectul de a soluționa neînțelegerile dintre coproprietari și nici de a atribui unuia dintre aceștia, în mod unilateral, un drept exclusiv asupra unei părți determinate din bun.

92. Instanța subliniază că, în prezenta cauză, SRL„Sfinx-Impex” nu este un terț fără legătură juridică directă cu bunul ce urmează a fi format. Acesta este, concomitent, coproprietar al bunului inițial și proprietar al unor bunuri imobile adiacente care pot fi afectate prin formarea solicitată. În aceste împrejurări, lipsa acordului SRL „Sfinx-Impex” nu poate fi redusă la existența unei simple neînțelegeri personale între părți, ci reflectă existența unui conflict juridic concret referitor atât la bunul comun din care urmează a fi desprinsă suprafața, cât și la posibila afectare a drepturilor exercitate asupra bunurilor imobile adiacente.

93. Instanța respinge argumentul reclamantului potrivit căruia, acordul SRL „Sfinx-Impex” ar fi fost deja exprimat prin încheierea Contractului de schimb nr. 169 din 17 ianuarie 2005, în temeiul căruia reclamantul a dobândit dreptul de proprietate asupra cotei-părți materiale de 1/16 din bunul imobil, or, nemijlocit contractul dintre părți prevede expres la pct. 9 că, părțile au convenit că holul de la etajul I al imobilului situat în mun.********** nu poate fi reamenajat fără acordul celeilalte părți, iar în cazul renovării holului devizul urma să fie aprobat de ambele părți, costurile aferente urmând a fi suportate în cote egale.

94. Instanța reține că, prezenta cauză nu are ca obiect soluționarea unui litigiu de partaj între SA „Automobilist-Bălți” și SRL „Sfinx-Impex”, stabilirea modului de folosință a holului, delimitarea drepturilor materiale ale coproprietarilor sau obligarea SRL„Sfinx-Impex” la exprimarea acordului prevăzut de lege. Obiectul rămas spre examinare îl constituie exclusiv pretenția îndreptată împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, prin care se solicită obligarea acesteia la inițierea procedurii de formare prin separare. Prin urmare, instanța nu este învestită cu soluționarea raporturilor litigioase dintre coproprietari și nici cu o pretenție îndreptată împotriva SRL „Sfinx-Impex” prin care să poată fi examinată existența unui temei pentru înlăturarea opoziției sale ori pentru stabilirea unor efecte juridice echivalente acordului prevăzut de lege.

95. În consecință, instanța concluzionează că, neînțelegerile existente între reclamant și SRL„Sfinx-Impex” nu pot fi transferate în sarcina autorității cadastrale. IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” nu dispune de competența de a soluționa un conflict privind raporturile dintre coproprietari și nici de a aprecia, în locul instanței competente, asupra întinderii drepturilor acestora sau asupra modului în care urmează să fie exercitat dreptul de proprietate asupra suprafețelor comune și asupra bunurilor adiacente.

96. Totodată, autoritatea cadastrală nu poate fi obligată, printr-o hotărâre pronunțată într-o acțiune în realizare, să procedeze la inițierea sau desfășurarea unei proceduri în condițiile în care o cerință relevantă prevăzută de legislația specială nu este întrunită, iar proprietarul bunurilor imobile adiacente care poate fi lezat în drepturi și-a exprimat expres opoziția. Instanța reține că admiterea pretenției reclamantului în aceste condiții ar avea drept consecință transferarea asupra autorității cadastrale a obligației de a gestiona, prin intermediul unei operațiuni cadastrale, un conflict juridic pe care aceasta nu are competența să îl soluționeze. Mai mult, o asemenea soluție ar plasa pârâtul în situația de a fi obligat să inițieze sau să continue o procedură în pofida existenței unei condiții juridice nerezolvate referitoare la acordul proprietarului bunurilor adiacente și în contextul unui dezacord manifest între coproprietarii bunului inițial.

97. Instanța explică faptul că, acțiunea în realizare poate conduce la obligarea autorității publice numai la efectuarea unei prestații pe care aceasta este ținută să o realizeze potrivit legii și în condițiile prevăzute de aceasta. Instanța nu poate impune autorității o obligație a cărei executare ar presupune ignorarea unor condiții impuse de legislația specială sau soluționarea implicită a unor raporturi juridice litigioase dintre persoane private.

98. Prin urmare, instanța concluzionează că, în circumstanțele concrete ale cauzei, lipsa acordului SRL„Sfinx-Impex”, analizată atât prin prisma calității sale de proprietar al bunurilor imobile adiacente care pot fi lezate în drepturi, în sensul art.15 alin.(2) lit.b) din Legea nr.354-XV, cât și în contextul calității sale de coproprietar al holului din care urmează a fi desprinsă suprafața solicitată, constituie un impediment juridic relevant pentru admiterea pretenției formulate împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

99. Instanța reține că, această concluzie nu echivalează cu soluționarea raporturilor civile dintre SA „Automobilist-Bălți” și SRL „Sfinx-Impex” și nici cu negarea definitivă a posibilității formării bunului imobil solicitat. Ea semnifică exclusiv faptul că, în cadrul prezentei acțiuni și în circumstanțele juridice existente la momentul examinării cauzei, instanța nu identifică un temei pentru a obliga autoritatea cadastrală să inițieze procedura solicitată, atât timp cât cerința privind acordul proprietarului bunurilor imobile adiacente susceptibil de a fi lezat nu este întrunită, iar conflictul existent între titularii drepturilor asupra bunurilor implicate nu a fost soluționat prin mijloacele juridice corespunzătoare.

100. Instanța reține suplimentar că, potrivit art.5 alin.(1) din Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, lucrările cadastrale ce țin de formarea bunurilor imobile pot fi executate atât de organele cadastrale teritoriale, cât și de întreprinderi de stat sau private care întrunesc condițiile prevăzute de lege. Din conținutul normei menționate rezultă că legiuitorul nu a instituit în sarcina Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile" o competență exclusivă în materia executării lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile. Instanța constată că, această reglementare oferă persoanei interesate posibilitatea legală de a se adresa, pentru executarea lucrărilor cadastrale, oricăruia dintre executanții abilitați de lege, în măsura în care sunt întrunite condițiile juridice și tehnice necesare formării bunului imobil. Prin urmare, respingerea pretenției formulate împotriva IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" nu poate fi interpretată în sensul că reclamantul ar fi lipsită, în mod absolut, de posibilitatea de a urmări formarea bunului imobil pretins.

101. Instanța explică faptul că reclamantul păstrează posibilitatea de a iniția, în calitatea invocată de proprietar, procedura prevăzută de Legea nr. 354-XV și de a se adresa unui executant de lucrări cadastrale ales dintre cei autorizați de lege. Această posibilitate nu înseamnă însă că, reclamantul poate eluda condițiile instituite de cadrul normativ special. Indiferent dacă lucrările sunt solicitate organului cadastral teritorial sau unei întreprinderi de stat ori private autorizate, formarea bunului imobil urmează să se realizeze cu respectarea acelorași cerințe legale referitoare la regimul juridic al bunului, documentele necesare, acordurile prevăzute de lege, condițiile tehnice de formare și celelalte cerințe incidente.

102. În consecință, existența unor executanți alternativi nu înlătură impedimentele constatate în prezenta cauză și nici nu conduce, prin ea însăși, la concluzia că bunul imobil solicitat de reclamant poate fi format în mod necondiționat. Instanța subliniază că alegerea unui alt executant reprezintă doar o alternativă legală în ceea ce privește persoana care poate efectua lucrările cadastrale, iar nu o modalitate de evitare a condițiilor prevăzute de Legea nr. 354-XV și de actele normative subordonate acesteia.

103. Prin urmare, posibilitatea reclamantului de a se adresa unui alt executant confirmă, pe de o parte, că IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" nu este unicul subiect abilitat să execute asemenea lucrări și, pe de altă parte, că neadmiterea pretenției formulate în prezenta cauză nu echivalează cu negarea, în principiu, a dreptului reclamantului de a recurge la procedura legală de formare a bunului

imobil. Instanța precizează însă că, eventuala adresare către un alt executant urmează să aibă loc cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de lege, inclusiv a celor examinate în prezenta cauză, în măsura în care acestea sunt aplicabile situației concrete a bunului.

104. Astfel, instanța concluzionează că art.5 alin. (1) din Legea nr. 354-XV nu constituie, în sine, un temei autonom pentru respingerea acțiunii, însă reprezintă un argument suplimentar care confirmă lipsa unei obligații exclusive a IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" de a executa lucrările solicitate și existența, pentru reclamant, a unor modalități alternative legale de valorificare a demersului său, cu respectarea integrală a condițiilor prevăzute de legislația aplicabilă.

105. În consecință, pretențiile reclamantului urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

106. Conform art.224 alin.(1) din Codul administrativ, *(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată;c) în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a reclamantului este întemeiată;d) în baza unei acţiuni în constatare, constată existenţa sau inexistenţa unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; e) în baza unei acţiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).*

107. În conformitate cu art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ, art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SA”Automobilist-Bălți” către Serviciului Cadastral Teritorial Bălți, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, persoană terță SRL„Sfinx Impex”, SRL”ASINV” BC”Moldincombank”SA privind obligarea inițierii procedurii de formare prin separare a bunului imobil: ½ din holul cu suprafața totală de 47 mp, din incinta încăperii izolate cu nr.cadastral ***** ca obiect de drept independent.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Central.

Motivarea apelului se prezintă la Curtea de Apel Nord în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Bălți, sediul Central.

Preşedintele ședinței, judecătorul **Eduard PUIU**