

Dosarul nr.3ra-674/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: A.Catană)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: L.Bulgac, I.Cotruță, N.Simciuc)

D E C I Z I E

10 iulie 2019

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Oleg Sternioală
Ion Druță
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/246,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/246 împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” și Întreprinderii cu Capital Străin „Monarch Developments” Societate cu Răspundere Limitată, intervenienți accesorii Oleg Manea, Radu Baron și Nicolae Platon cu privire la constatarea încălcării dreptului la petiționare, obligarea efectuării divizării și individualizării bunului imobil cu destinația încăperi nelocative, cu înregistrarea ulterioară a dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 16 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, a fost casată hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a fost emisă o hotărâre nouă,

c o n s t a t ă:

La 6 aprilie 2015, ACC nr. 55/246 a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru” (în prezent IP „Agenția Servicii Publice”) și ÎCS „Monarch Developments” SRL cu privire la constatarea încălcării dreptului la petiționare, obligarea efectuării divizării și individualizării bunului imobil cu destinația încăperi nelocative, cu înregistrarea ulterioară a dreptului de proprietate.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a indicat că la 9 decembrie 2014 a depus cerere la ÎS „Cadastru”, prin care a solicitat să fie delimitat holul din parcare subterană situat în mun. Chișinău, str. XXXX, nr. cadastral XXXX și să radieze din Registrul bunurilor imobile informația precum că dreptul de proprietate asupra suprafeței holului din parcare subterană aparține ÎCS „Monarch Developments” SRL.

Reclamanta a afirmat că la 1 noiembrie 2010 în baza procesului-verbal de recepție finală cu nr.864, a fost recepționat complexul de blocuri locative cu spațiu comercial și parcare subterană lit.1 și lit.2 din str. XXXX, mun. Chișinău de ÎCS „Monarch Developments” SRL, iar la 29 iulie 2011, OCT Chișinău a înregistrat dreptul de proprietate asupra încăperilor de uz comun a blocului locativ din str. N. Anestiade 3 după ACC nr.55/246 în baza actului de primire predare întocmit între ACC nr.55/246 și ÎCS „Monarch Developments” SRL.

A specificat că în baza procesului-verbal a fost recepționată și parcare subterană care are o suprafață totală de 377,7 m², fiind împărțită pe cote-părți cu nr. cadastral XXXX, iar în total în parcare subterană sunt 11 locuri de parcare, care este împărțită în procente din suprafața totală a parcării.

La fel, a indicat că în urma înregistrării dreptului de proprietate asupra locurilor de parcare în baza contractelor de investiții încheiate între investitori și ÎCS „Monarch Developments”, a rămas o suprafață care este destinată pentru holul parcării care nu a fost împărțită în procente și nici delimitată, iar OCT Chișinău a înregistrat dreptul de proprietate asupra la 7 locuri de parcare din parcare subterană din str. N. Anestiade 3, mun. Chișinău.

Reclamanta mai susține că la 6 decembrie 2011, OCT Chișinău cu cota-parte de 60% a transmis dreptul de proprietate din parcare subterană ÎCS „Monarch Developments”, fără a stabili suprafața concretă și hotarele delimitate care constituie aceste 60% și temeiul înscrierii fiind procesul-verbal de recepție finală nr.864 din 1 noiembrie .2010.

Totodată, la 27 decembrie 2011 cu cota-parte de 4,7% OCT Chișinău a înregistrat dreptul de proprietate asupra locului 8 din parcare după Oleg Manea și Eden Manea, însă chiar și după această înregistrare, OCT Chișinău în informația din 11 iulie 2014 a indicat că 60% cotă-parte din parcare, aparține cu drept de proprietate ÎCS „Monarch Developments”, or, se observă că informația prezentată de OCT Chișinău precum că 60% din parcare aparține cu drept de proprietate ÎCS „Monarch Developments” nu este veridică, iar alt argument care confirmă că cota - parte de 60% nu putea fi înregistrată după ÎCS „Monarch Developments” este faptul că parcare subterană era deja transmisă la balanța ACC nr.55/246, în baza actului de primire-predare înregistrat la OCT Chișinău, la 29 iulie 2011.

În drept, cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe prevederile art. 8, 9, 12, 14, și 16 ale Legii cu privire la petiționare, art.1 alin.(2), 5, 16, 17 alin.(1) lit.(a), 19, 25 și 26 ale Legii contenciosului administrativ.

ACC nr. 55/246, prin cererea de chemare în judecată inițială și prin cererea de concretizare a cerințelor a solicitat constatarea încălcării prevederilor art.8 alin.(1), 9 alin.(2), 12 și 14 ale Legii cu privire la petiționare, prin încălcarea termenului legal de examinare a petiției din 19 decembrie 2014 și expedierea unui răspuns formal la petiție, în lipsa unei examinări obiective a circumstanțelor invocate, obligarea ÎS „Cadastru” să efectueze divizarea și individualizarea bunului imobil cu destinația încăperi nelocative cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 377,7 m² din str.XXXX și obligarea ÎS „Cadastru” să înregistreze dreptul de proprietate asupra suprafeței din parcare subterană de folosință comună după ACC nr.55/246. (f.d. 51-52, vol.I)

Prin încheierea din 2 martie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru a fost suspendat procesul, până la efectuarea măsurilor necesare pentru rectificări în Registrul bunurilor imobile privind delimitarea holului din parcare subterană situat în XXXX, nr. cadastral XXXX. (f.d. 129-132, vol.I)

Prin încheierea din 15 februarie 2016 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău, au fost atrași în proces, în calitate de intervenienți accesorii Oleg Manea, Radu Baron și Nicolae Platon. (f.d. 91-92)

Prin hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr.55/246 a fost admisă. A fost obligată IP „Agenția Servicii Publice” să efectueze împărțirea și individualizarea bunului imobil cu destinația încăperi nelocative cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 377,7 m² din XXXX cu înregistrarea ulterioară a dreptului de proprietate asupra suprafeței din parcare subterană de folosință comună cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 377,7 m² din str. XXXX după ACC nr.55/246.

La 18 iulie 2018, IP „Agenția Servicii Publice” a declarat apel împotriva hotărârii din 19 iunie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

Prin decizia din 16 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de IP „Agenția Servicii Publice”, a fost casată hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și a fost emisă o hotărâre nouă, prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr. 55/246.

La 1 aprilie 2019, ACC nr. 55/246 a declarat recurs împotriva deciziei din 16 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, deoarece au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material și/sau procedural.

Recurenta pledând pentru admiterea recursului în sensul declarat a indicat că cererea de chemare în judecată a fost depusă în temeiul Legii condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, art. 253-361 ale Codului civil, Legii privind cadastrul bunurilor imobile, Instrucțiunea nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, precum și prevederile Legii cu privire la petiționare, în vigoare la acel moment.

Ca urmare, cererea privind înregistrarea cotei-părți din condominiu în Subcapitolul I al Capitolului C poate fi depusă și de Asociația de coproprietari în condominiu.

Totodată, recurenta a considerat că prima instanță corect a aplicat la adoptarea hotărârii prevederile art. 33 alin. (1) și 40³ alin. (2), (4) ale Legii privind cadastrul bunurilor imobile, art. 505 Cod civil și prevederile art. 93 din Instrucțiunea menționată supra, aprobată prin ordinul nr. 112 din 22 iunie 2005 al Agenției Relații Funciare și Cadastru, pe când Curtea de Apel Chișinău a interpretat eronat dispozițiile enunțate, precum că urma să se adreseze proprietarilor parcării pentru a fi înregistrat holul parcării subterane, și nu ACC nr. 55/246.

Ca urmare, recurenta a menționat că ACC nr. 55/246 s-a adresat cu cerere atât ÎCS „Monarch Developments” SRL, cât și ÎS „Cadastru” (în prezent IP „Agenția Servicii Publice”) privind întocmirea unui act suplimentar de transmitere a holului parcării la balanța asociației, însă ultimii prin răspunsurile sale, au relatat că nu

dispun de dosarul tehnic al bunului imobil, deoarece de 4 ani acesta lipsește, iar acest aspect nu a fost elucidat de instanța de apel.

Mai mult, ÎCS „Monarch Developments” SRL s-a adresat cu cerere ÎS „Cadastru” pentru a individualiza holul și scările parcării subterane, ca ulterior să fie transmise către ACC nr. 55/246, însă la fel, aceasta nu a avut loc deoarece nu se regăsește dosarul tehnic. Or, la caz, responsabilitatea pentru dosarul tehnic îi revine IP „Agenției Servicii Publice” și nu ÎCS „Monarch Developments” SRL, sau a altor persoane.

ACC nr. 55/246 a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, reține că prin Legea nr.116 din data de 19 iulie 2018, a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) al Codului administrativ, prezentul cod intră în vigoare la 1 aprilie 2019, iar potrivit alin. (2), la data intrării în vigoare a prezentului cod se abrogă Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000.

În conformitate cu art. 258 alin. (3) al Codului administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare până la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

Astfel, din sensul normei de drept enunțate urmează că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale. Instanța de recurs menționează că decizia instanței de apel a fost pronunțată până la intrarea în vigoare a Codului administrativ.

Respectiv, termenul de declarare al recursului urmează fi calculat conform dispozițiilor instituite de Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 16 ianuarie 2019, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la dosar lipsesc.

Astfel, recursul declarat la 1 aprilie 2019, este în termen.

Prin referința din 27 mai 2019, IP „Agenția Servicii Publice” a solicitat de a considera recursul inadmisibil.

Prin prisma art. 258 alin. (3) Cod administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod.

În conformitate cu prevederile art. 247 Cod administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată.

Studiind materialele dosarului, completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a casa integral decizia instanței de apel și a restitui cauza instanței de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. d) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral decizia instanței de apel și restituie cauza instanței de apel dacă, în baza limitelor stabilite de lege ale examinării recursului, nu poate adopta o soluție finală în acest caz.

În corespundere cu 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 excepția art.169–171.

Astfel, în conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazurile prevăzute expres la alin. (2) și (3) al articolului menționat.

Alineatul (4) al art. 432 Cod de procedură civilă, prevede că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Prin prisma art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții, trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

După cum denotă actele cauzei, ACC nr. 55/246 înaintând cerere de chemare în judecată împotriva IP „Agenția Servicii Publice” și ÎCS „Monarch Developments” SRL, intervenienți accesorii Oleg Manea, Radu Baron și Nicolae Platon, a solicitat prin cererea de chemare în judecată inițială și cererea de concretizare a cerințelor:

- constatarea încălcării prevederilor art.8 alin.(1), 9 alin.(2), 12 și 14 ale Legii cu privire la petiționare, prin încălcarea termenului legal de examinare a petiției din 19 decembrie 2014 și expedierea unui răspuns formal la petiție, în lipsa unei examinări obiective a circumstanțelor invocate;

- obligarea IP „Agenția Servicii Publice” să efectueze divizarea și individualizarea bunului imobil cu destinația încăperi nelocative cu nr. cadastral

100207.001.01.010, cu suprafața de 377,7 m² din str. N. Anestiade 3, mun. Chișinău;

- obligarea IP „Agenția Servicii Publice” să înregistreze dreptul de proprietate asupra suprafeței din parcarea subterană de folosință comună după ACC nr.55/246. (f.d. 51-52, vol.I)

Fiind învestită cu judecarea speței în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr. 55/246 urmează a fi admisă.

Judecând apelul declarat de IP „Agenția Servicii Publice”, instanța de apel a admis apelul, a casat hotărârea primei instanțe și a emis o hotărâre nouă, prin care a respins acțiunea în contencios administrativ depusă de ACC nr. 55/246.

Pentru a decide astfel, Curtea de Apel Chișinău a reținut prevederile Legii contenciosului administrativ și Legii cu privire la petiționare, art. 40³ alin. (4) al Legii cadastrului bunurilor imobile.

În această ordine de idei, instanța de apel a constatat că prin scrisoarea nr. 01-05/822 din 22 ianuarie 2015, ÎS „Cadastru” a informat ACC nr. 55/246 că în urma examinării informației din cadastrul bunurilor imobile, a fost stabilită necesitatea de a oferi indicații OCT Chișinău în vederea clarificării situației elucidate în cererea depusă, prin verificarea dosarelor cadastrale și de inventariere tehnică, precum și constatarea la fața locului, în caz de necesitate, cu informarea prealabilă a ÎS „Cadastru”.

Astfel, instanța de apel a evidențiat că ACC nr. 55/246 a fost informată despre faptul prelungirii examinării termenului cererii până la 6 martie 2015, în conformitate cu art. 8 alin. (2) al Legii cu privire la petiționare, iar prin răspunsul nr. 01.07/627/14/1451 din 31 ianuarie 2015, ÎS „Cadastru” i-a comunicat că actul de primire-predare semnat de ÎCS „Monarch Developments” SRL și ACC nr. 55/246 la 6 iulie 2011 nu prevede transmiterea spațiului de uz comun din parcarea subterană (exprimat în procente sau stabilindu-se cota-parte din acestea) se recomandă să se adreseze ÎCS „Monarch Developments” SRL pentru întocmirea unui act suplimentar la actul din 6 iulie 2011, în care să fie indicată exact suprafața de uz comun din parcare, exprimată în procente, care se transmite în gestiunea ACC nr. 55/246, iar ulterior, în temeiul acestui act suplimentar să se adreseze la registrator pentru a efectua modificările de rigoare în Registrul bunurilor imobile.

Respectiv, Curtea de Apel Chișinău a concluzionat că ÎS „Cadastru” a acționat în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, oferind un răspuns ÎCS „Monarch Development” SRL, în limita informației disponibile, iar cerințele ACC nr.55/246 poartă un caracter declarativ, din motiv că aceasta nici nu dispune de un refuz în acest sens, or, prin prisma prevederilor Legii contenciosului administrativ în coroborare cu Legea cu privire la petiționare și Legea cadastrului bunurilor imobile, actul contestat reprezintă o scrisoare cu titlu de informare și nu reprezintă un act administrativ în sensul Legii contenciosului administrativ.

Prin urmare, instanța de apel a decelat cu referire la pretențiile ACC nr.55/246 privind constatarea ca neîntemeiat refuzul organului de stat de a împărți și individualiza bunul imobil litigios, că din răspunsul IP „Agenția Servicii Publice” nr.11-03/5964/2018 din 19 martie 2018, reiese că la 11 mai 2016 avocatul Ciurac Nicolae, care acționează în interesele ÎCS „Monarch Development” SRL, a depus

o cerere de executare a lucrărilor privind împărțirea și individualizarea bunului imobil cu destinația încăperi nelocative cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 377,7 m² din XXXX, însă aceasta a fost respinsă, din motivul lipsei dosarului de inventariere tehnică al imobilului nominalizat, care la 24 decembrie 2015 a fost transmis curierului Judecătoriei sect. Centru, mun. Chișinău.

Finalmente, Curtea de Apel Chișinău a remarcat că delimitarea în conformitate cu Instrucțiunea pentru executarea lucrărilor cadastrale, și respectiv, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile se efectuează la cererea proprietarilor conform normelor generale, cu anexarea actelor doveditoare.

În acest context, Colegiul civil remarcă că ulterior decăderii temeiurilor prin care ACC nr 55/246 a fost informată despre necesitatea adresării către ÎCS „Monarh Developments” SRL pentru întocmirea unui act suplimentar la actul din 6 iulie 2011, în care să fie indicată suprafața exactă de uz comun din parcare, exprimată în procente, care se transmite în gestiunea ACC nr.55/246, iar în temeiul acestui act suplimentar, să se adreseze la registrator pentru a efectua modificările de rigoare în Registrul bunurilor imobile, precum și ulterior decăderii temeiurilor refuzului de a executa cererea avocatului Nicolae Ciumac din 11 mai 2016, care acționează în interesele ÎCS „Monarch Development” SRL, cu privire la efectuarea lucrărilor privind împărțirea și individualizarea bunului imobil cu destinația încăperi nelocative nr. cadastral XXXX, suprafața de 377,7 m² din XXXX, și anume, a lipsei dosarului de inventariere tehnică al imobilului nominalizat, nici ACC-55/246 și nici ÎCS ”Monarh Developments” SRL nu au solicitat Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău efectuarea lucrărilor de care au nevoie, și s-au axat doar pe cererea anterioară de efectuare a lucrărilor, la care deja au primit răspunsurile corespunzătoare.

În opinia instanței de recurs, soluția instanței de apel este pripită, fiind rezultată din neexaminarea tuturor circumstanțelor cauzei și în consecință, aprecierea arbitrară a probelor și aplicarea eronată a legii, motiv din care decizia contestată nu poate fi menținută.

În susținerea poziției enunțate, instanța de recurs menționează prevederile art. 1 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 1 aprilie 2019), conform căruia orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

În temeiul art. 14 alin. (1) al legii menționate, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Conform art. 16 alin. (1) din aceeași lege, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de

contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv și repararea pagubei cauzate.

În acest sens, la caz se va remarca că la materialele cauzei se regăsește cererea prealabilă depusă de ACC nr. 55/246 către Oficiul Cadastral Teritorial din mun. Chișinău, prin care a solicitat delimitarea holului din parcarea subterană din XXXX, care constituie 45% cotă-parte din parcarea subterană cu nr. cadastral XXXX și radierea din Registrul bunurilor imobile a informației precum că dreptul de proprietate asupra 45% din parcarea subterană aparține cu drept de proprietate ÎCS „Monarch Developments” SRL, care eronat au fost introduse, și transmiterea dreptului de proprietate asupra 45% cotă-parte din holul parcării după ACC nr. 55/246. (f.d. 19, vol.I)

Prin răspunsul ÎS „Cadastru” nr. 01-05/822 din 22 ianuarie 2015, administratorul ACC nr. 55/246, Olesea Ciumac a fost informată că în urma verificării informației din cadastrul bunurilor imobile s-a constatat necesitatea de a oferi indicații Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău în vederea clarificării situației elucidate în cerere, prin verificarea dosarelor cadastrale și de inventarierea tehnică și constatare la fața locului, în caz de necesitate, informarea prealabilă a ÎS „Cadastru”. Totodată, a fost informată despre faptul prelungirii examinării termenului cererii până la 6 martie 2015, în conformitate cu prevederile art. 8 alin. (2) din Legea cu privire la petiționare nr. 190-XIII din 19 iulie 1994. (f.d. 19, vol.I)

Însă, un alt răspuns până în prezent de la ÎS „Cadastru”, nu a fost expediat în adresa ACC nr. 55/246. (f.d. 21, vol.I)

De asemenea, materialul probator al cauzei atestă că administratorul ACC nr. 55/246, Olesea Ciumac s-a adresat cu cerere prealabilă și ÎCS „Monarch Developments” SRL, prin care a solicitat delimitarea holului din parcarea subterană din XXXX care constituie 45% din parcarea subterană cu nr. cadastral XXXX și transmiterea acestei suprafețe la balanța ACC nr. 55/246, însă răspuns la cerere nu a primit. (f.d. 28, vol.)

Într-adevăr, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXX din XXXX a fost înregistrat după ÎCS „Monarch Developments” SRL în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 864 din 1 noiembrie 2010 „Complex de blocuri locative cu spațiu comercial și parcare subterană lit. „01” și lit. „02” din str. N. Anestiade 3. (f.d. 22, vol.I)

Pe când, prin actul de primire-predare a blocului locativ din str. N. Anestiade 3, mun. Chișinău din 6 iulie 2011, încheiat între ACC nr. 55/246 și ÎCS „Monarch Developments” SRL, ultima a transmis în proprietate ACC nr. 55/246, blocul locativ în complex cu obiectiv de menire social-culturală și parcare subterană, cu nr. cadastrale XXXX și XXXX, suprafața totală de 1549 m.p. (f.d. 25-26, vol.I)

Astfel, în accepțiunea art. 505 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019) orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă: a) înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fost valabil; b) dreptul înscris a fost calificat greșit; c) nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea; d) există și alte temeuri prevăzute de lege.

La caz, prezintă relevanță și art. 33 alin. (1) al Legii privind cadastrul bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor în

baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu poate fi refuzată. Înregistrarea drepturilor în baza altor documente poate fi refuzată numai dacă: a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele stabilite la art.32 alin.(4); b) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației; b¹) lipsesc documentele pentru înregistrare; c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate; d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă; e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial; f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare.

Aderent, sunt incidente și prevederile art. 40³ alin. (4) din legea menționată, care reglementează că la solicitarea proprietarilor, în Registrul bunurilor imobile capitolul C se va înregistra, conform normelor generale, dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate sau locurilor de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucțiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale, la care, suplimentar, se va indica cota respectivă deținută în bunurile comune ale condominiului. Nesolicitarea înregistrării bunurilor condominiului aflate în proprietate comună nu constituie temei pentru refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate sau locurilor de parcare din clădire.

Drept urmare, nu poate fi reținută susținerea instanței de apel precum că ACC nr. 55/246 a fost informată despre faptul prelungirii examinării termenului cererii până la 6 martie 2015, în conformitate cu art. 8 alin. (2) al Legii cu privire la petiționare, iar prin răspunsul nr. 01.07/627/14/1451 din 31 ianuarie 2015, ÎS „Cadastru” i-a comunicat că actul de primire-predare dintre ÎCS „Monarch Developments” SRL și ACC nr. 55/246 din 6 iulie 2011 nu prevede transmiterea spațiului de uz comun din parcare subterană (exprimat în procente sau stabilindu-se cota-parte din acestea) și se recomandă să se adreseze ÎCS „Monarch Developments” SRL pentru întocmirea unui act suplimentar la actul din 6 iulie 2011, în care să fie indicată exact suprafața de uz comun din parcare, exprimată în procente, care se transmite în gestiunea ACC nr. 55/246, iar ulterior, în temeiul acestui act suplimentar să se adreseze la registrator pentru a efectua modificările de rigoare în Registrul bunurilor imobile.

Or, deși, IP „Agenția Servicii Publice” face trimitere în cererea de apel precum că a fost oferit ACC nr. 55/246 răspunsul nr. 01.07/627/14/1451 din 31 ianuarie 2015, acesta lipsește la materialele cauzei, iar instanța de apel neluând în considerare că ACC nr. 55/246 nu a recepționat niciun răspuns în acest sens și că una din cerințele din acțiunea concretizată este constatarea încălcării prevederilor art.8 alin.(1), 9 alin.(2), 12 și 14 ale Legii cu privire la petiționare, prin încălcarea termenului legal de examinare a petiției din 19 decembrie 2014 și expedierea unui răspuns formal la petiție, în lipsa unei examinări obiective a circumstanțelor invocate, a examinat superficial cauza.

Mai mult, IP „Agenția Servicii Publice” (anterior ÎS „Cadastru”) a indicat că ACC nr. 55/246 urma să se adreseze cu cerere prealabilă și ÎCS „Monarch Developments” SRL în vederea eliberării unui act suplimentar care să indice exact suprafața de uz comun din parcare, exprimată în procente, care se transmite în

gestiunea ACC nr. 55/246, iar ulterior, în temeiul acestui act suplimentar să se adreseze la registrator pentru a efectua modificările de rigoare în Registrul bunurilor imobile.

În acest context, instanța de recurs evidențiază că ACC nr. 55/246 s-a adresat cu cerere prealabilă ÎCS „Monarch Developments” SRL, prin care a solicitat delimitarea holului din parcare subterană din XXXX care constituie 45% din parcare subterană cu nr. cadastral XXXX și transmiterea acestei suprafețe la balanța ACC nr. 55/246, însă răspuns nu a primit. (f.d. 28, vol.)

La acest segment, urmează de punctat că prin actul de primire-predare a blocului locativ din XXXX din 6 iulie 2011, încheiat între ACC nr. 55/246 și ÎCS „Monarch Developments” SRL, ultima a transmis în proprietate ACC nr. 55/246, blocul locativ în complex cu obiectiv de menire social-culturală și parcare subterană, cu nr. cadastrale XXXX și XXXX, cu suprafața totală de 1549 m.p., fapt ce denotă că ÎCS „Monarch Developments” SRL a transmis la balanța ACC nr. 55/246 inclusiv și suprafața din parcare subterană de folosință comună. (f.d. 25-26, vol.I)

Completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decelează că concluzia instanței de apel precum că nici ACC-55/246 și nici ÎCS „Monarh Developments” SRL nu au solicitat Serviciului Cadastral Teritorial Chișinău efectuarea lucrărilor de care au nevoie, și s-au axat doar pe cererea anterioară de efectuare a lucrărilor, la care deja au primit răspunsurile corespunzătoare, nu poate fi reținută, aceasta deoarece materialele cauzei denotă contrariul, și anume, că ÎCS „Monarh Developments” SRL s-a adresat la 11 mai 2016 ÎS „Cadastru” cu cerere, pentru care a achitat suma de 393,98 de lei pentru identificarea bunului imobil și eliberarea actului de constatare, precum și pentru transportul la executarea lucrărilor cu TVA (bun imobil amplasat în localitatea unde există sediul OCT) (f.d. 108-110, vol.I)

În sprijinul poziției exprimate, instanța de recurs mai notează că prima instanță a înaintat un demers către Departamentul Cadastru din cadrul IP „Agenția Servicii Publice”, prin care a solicitat în temeiul art. 119 Cod de procedură civilă, expedierea informației ce vizează efectuarea măsurilor necesare în privința cererii depuse de ÎCS „Monarh Developments” SRL la OCT Chișinău, pentru efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, prin delimitarea holului din parcare subterană situat în XXXX, cu nr. cadastral XXXX. (f.d. 116, vol.I)

Totodată, instanța de fond, pentru a soluționa cauza sub toate aspectele a dispus prin încheierea din 2 martie 2018, suspendarea procesului până la efectuarea de către Departamentul Cadastru din cadrul IP „Agenția Servicii Publice” a măsurărilor necesare pentru rectificări în Registrul bunurilor imobile, privind delimitarea holului din parcare subterană, situat în mun. Chișinău, str. N.Anestiade 3, cu nr. cadastral XXXX. (f.d. 129-132, vol.I)

Astfel, prin răspunsul nr. 11-03/5964/2018 din 19 martie 2018, Departamentul Cadastru din cadrul IP „Agenția Servicii Publice” a informat instanța de judecată că avocatul Nicolae Ciumac în interesele ÎCS „Monarh Developments” SRL a depus la 11 mai 2016 o cerere de executare a lucrărilor privind delimitarea holului din parcare subterană, situat în XXXX, cu nr. cadastral XXXX, însă executarea

serviciului dat a fost respins, din motivul lipsei dosarului de inventariere tehnică al imobilului nominalizat, care la 24 decembrie 2015 a fost transmis curierului Judecătorei Centru, mun. Chișinău. (f.d. 133-134, vol.I)

Or, instanța de apel fără a întreprinde măsuri necesare în vederea executării de IP „Agenția Servicii Publice” a acestor servicii solicitate de ÎCS „Monarh Developments” SRL și dispuse de prima instanță, care ar permite elucidarea circumstanțelor importante ale cauzei și soluționarea acesteia sub toate aspectele, a dispus în mod pripit respingerea acțiunii, ca neîntemeiată.

Iar, motivul invocat de IP „Agenția Servicii Publice” în imposibilitatea executării serviciului, deoarece lipsește dosarul de inventariere tehnică al imobilului nominalizat, care la 24 decembrie 2015 a fost transmis curierului Judecătorei Centru, mun. Chișinău, nu poate fi reținut, aceasta deoarece contravine prevederilor art. 33 alin. (1) al Legii privind cadastrul bunurilor imobile, citat supra, or, totuși responsabilitatea pentru integritatea acestui dosar tehnic îi revine Departamentul Cadastru din cadrul IP „Agenția Servicii Publice” și nu îi este imputabil ACC nr. 55/246 și/sau ÎCS „Monarh Developments” SRL.(f.d. 133-134, vol.I)

În lumina celor enunțate supra, completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel în mod pripit și nejustificat a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ depusă de ACC nr. 55/246, îngrădindu-i accesul liber la justiție, cauza urmând a fi remisă spre rejudecare, ținând cont de imposibilitatea instanței de recurs la faza actuală a procesului de a examina cauza în fond.

În consecință, raportând circumstanțele stabilite la normele de drept guvernate de raportul juridic litigios, instanța de recurs învederează că examinarea cauzei în ordine de apel a avut loc în mod incomplet și fără o apreciere și elucidare corespunzătoare a circumstanțelor cauzei.

Lichidarea lacunelor depistate în cadrul procedurii de examinare în recurs nu este posibilă, de aceea cauza urmează a fi reexaminată, întrucât în baza limitelor stabilite de lege ale examinării recursului, instanța de recurs nu poate adopta o soluție finală în acest caz.

La rejudecarea cauzei instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând speța, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

Totodată, instanța de recurs menționează că din interpretarea art. 6 CEDO, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza García Ruiz c. Spaniei din 21.01.1999).

Din considerentele arătate, completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu restituirea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. d), art. 248 alin. (2) Cod administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se casează integral decizia din 16 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei la Curtea de Apel Chișinău.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Ion Druță

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Tamara Chișca-Doneva