

Dosarul nr. 3ra-258/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – A. Catană

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – V. Negru, A. Minciuna, A. Bostan

## ÎNCHEIERE

03 martie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Maria Ghervas  
Nina Vascan  
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului depus de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/246,

în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către 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, terți Oleg Manea, Radu Baron și Nicolae Platon cu privire la constatarea încălcării drepturilor la petiționare, obligarea divizării și individualizării bunului imobil cu destinația încăperi nelocative și înregistrarea dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 07 august 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul depus de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, s-a casat hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și s-a emis o decizie nouă, prin care s-a respins acțiunea depusă de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/246, ca neîntemeiată,

constată:

La 06 aprilie 2015, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/246 (în continuare ACC nr. 55/246) a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ, concretizată pe parcursul examinării cauzei, împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” (succedată în drepturi de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”) și întreprinderii cu capital străin „Monarch Developments” societate cu răspundere limitată (în continuare ÎCS „Monarch Developments” SRL) cu privire la constatarea încălcării drepturilor la petiționare, obligarea divizării și individualizării bunului imobil cu destinația încăperi nelocative și înregistrarea dreptului de proprietate.

În motivarea cererii de chemare în judecată a invocat că, la 01 noiembrie 2010, în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 864 a fost recepționat complexul de blocuri locative cu spațiu comercial și parcare subterană lit. 1 și 2 din str. Xxx , mun. Chișinău de către ÎCS „Monarch Developments” SRL.

Ulterior, la 29 iulie 2011, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a înregistrat dreptul de proprietate al ACC nr. 55/246 asupra încăperilor de uz comun a blocului locativ din str. Xxx , mun. Chișinău, în baza actului de primire predare întocmit între ACC nr. 55/246 și ÎCS „Monarch Developments” SRL.

La fel, în baza procesului-verbal a fost recepționată și parcarea subterană cu suprafața totală de xxx m.p., cu nr. cadastral xxx și care a fost împărțită pe cote-părți, în 11 locuri de parcare împărțite în procente din suprafața totală a parcării.

Totodată, reclamanta 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” SRL, a rămas o suprafață destinată pentru holul parcării, care nu a fost împărțită în procente și nici delimitată, iar Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a înregistrat dreptul de proprietate asupra la 7 locuri de parcare din parcarea subterană din str. Xxx , mun. Chișinău.

De asemenea, la 06 decembrie 2011, în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr. 864 din 01 noiembrie 2010, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la cota de 60 % a transmis ÎCS „Monarch Developments” SRL dreptul de proprietate din parcarea subterană, fără a stabili suprafața concretă și hotarele delimitate care constituie aceste 60 %.

La 27 decembrie 2011, cu cota-parte de 4,7 %, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a înregistrat dreptul de proprietate al lui Oleg Manea și Eden Manea asupra locului nr. 8 din parcarea subterană.

Însă, în pofida acestor circumstanțe, în informația din 11 iulie 2014 Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a indicat că 60 % din parcare aparține cu drept de proprietate ÎCS „Monarch Developments” SRL.

Astfel, reclamanta a considerat că informația prezentată de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, precum că 60 % din parcarea subterană aparține cu drept de proprietate ÎCS „Monarch Developments” SRL nu este veridică. Cu atât mai mult că dreptul de proprietate asupra cotei-părți de 60 % din parcare nu putea fi înregistrat după ÎCS „Monarch Developments” SRL, deoarece parcarea subterană era deja transmisă la balanța ACC nr. 55/246, în baza actului de primire-predare înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 29 iulie 2011.

Reieșind din aceasta, la 09 decembrie 2014, ACC nr. 55/246 s-a adresat ÎS „Cadastru” cu cerere prin care a solicitat delimitarea holului din parcarea subterană situată pe str. Xxx , mun. Chișinău, nr. cadastral xxx și radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a ÎCS „Monarch Developments” SRL asupra suprafeței holului din parcarea subterană.

Finalmente, reclamanta a considerat că ÎS „Cadastru” a încălcat prevederile art. 8, 9, 12, 14 și 16 din Legea cu privire la petiționare, manifestat prin încălcarea termenului legal de examinare a petiției din 19 decembrie 2014.

Reclamanta ACC nr. 55/246 a solicitat prin cererea de chemare în judecată:

- constatarea încălcării prevederilor art. 8 alin. (1), art. 9 alin. (2), art. 12 și 14 din Legea 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 divizeze și individualizeze bunul imobil cu destinația încăperi nelocative, cu nr. cadastral xxx , cu suprafața de xxx m.p., din str. Xxx , mun. Chișinău;

- obligarea ÎS „Cadastru” să înregistreze dreptul de proprietate al ACC nr. 55/246 asupra suprafeței din parcarea subterană de folosință comună cu nr. cadastral xxx , din str. Xxx , mun. Chișinău (vol. I, f.d. 51-52).

Prin încheierea din 15 februarie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău s-au atras în proces Oleg Manea, Radu Baron și Nicolae Platon, în calitate de intervenienți accesorii de partea reclamantei.

Prin hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a admis integral acțiunea depusă de către ACC nr. 55/246.

S-a obligat Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” să efectueze împărțirea și individualizarea bunului imobil cu destinația încăperi nelocative cu nr. cadastral xxx , cu suprafața de xxx m.p., din str. Xxx , mun. Chișinău, cu înregistrarea ulterioară a dreptului de proprietate asupra suprafeței din parcarea subterană de folosință comună cu nr. cadastral xxx , cu suprafața de xxx m.p., din str. Xxx , mun. Chișinău, după ACC nr.55/246 (vol. I, f.d. 147-148, 154-160).

La 18 iulie 2018, cu respectarea termenului de atac instituit la art. 362 din Codul de procedură civilă, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a depus apel împotriva hotărârii din 19 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (vol. I, f.d. 150).

Prin decizia din 16 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul depus de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, s-a casat hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și s-a emis o decizie nouă, prin care s-a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de către ACC nr. 55/246 (vol. I, f.d. 245, 246-253).

Prin decizia din 10 iulie 2019 a Curții Supreme de Justiție s-a casat integral decizia din 16 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău și s-a restituit cauza la Curtea de Apel Chișinău (vol. II, f.d. 35-46).

Prin decizia din 07 august 2020 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul depus de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

S-a casat hotărârea din 19 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și s-a emis o decizie nouă, prin care s-a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de către ACC nr. 55/246.

S-a încasat din contul ÎCS „Monarch Developments” SRL în beneficiul Instituției Publice „Agenția Serviciu Publice” suma de 1 019 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată (vol. II, f.d. 157-158, 159-172).

În consolidarea soluției instanța de apel a considerat neîntemeiate pretențiile ACC nr. 55/246 cu privire la constatarea încălcării termenului legal de examinare a petiției din 09 decembrie 2014 și expedierea unui răspuns formal.

În acest sens instanța de apel a reținut că, prin scrisoarea nr. 01-05/822 din 22 ianuarie 2015, ÎS „Cadastru” a informat petiționara ACC nr. 55/246 că, în urma examinării informației din cadastrul bunurilor imobile, s-a stabilit necesitatea de a oferi indicații Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău în vederea clarificării situației elucidate în cererea depusă, prin verificarea dosarelor cadastrale și de inventariere tehnică, precum și constatare la fața locului, în caz de necesitate, cu informarea prealabilă a ÎS „Cadastru”.

Astfel, ACC nr. 55/246 a fost informată despre faptul prelungirii termenului de examinare a cererii până la 06 martie 2015, în conformitate cu prevederile art. 8 alin. (2) din Legea cu privire la petiționare.

Ulterior, prin răspunsul nr. 01.07/627/14/1451 din 31 ianuarie 2015, ÎS „Cadastru” i-a comunicat ACC nr. 55/246 că actul de predare-primire dintre ÎCS „Monarch Developments” SRL și ACC nr. 55/246 din 06 iulie 2011 nu prevede transmiterea spațiului de uz comun din parcare subterană (exprimat în procente sau stabilindu-se cota-parte din aceasta).

Respectiv, ÎS „Cadastru” i-a recomandat ACC nr. 55/246 să se adreseze ÎCS „Monarch Developments” SRL pentru întocmirea unui act suplimentar la actul din 06 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.

Reieșind din aceasta, instanța de apel a considerat că ÎS „Cadastru” a acționat în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, oferind un răspuns petiționarei ACC nr. 55/246 în limita informației disponibile.

Curtea de Apel Chișinău a apreciat cerințele ACC nr. 55/246 ca declarative, din motiv că petiționara nu dispune de un refuz a organului cadastral, or, prin prisma 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, dar nu un act administrativ.

Succesiv, instanța de apel a apreciat ca fiind decăzută necesitatea examinării capătului de cerere cu privire la obligarea efectuării planului și individualizării bunului imobil cu destinația încăperi nelocative menționat, deoarece pe parcursul examinării cauzei Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a prezentat în instanța de apel planul încăperilor izolate întocmit la 26 februarie 2020, prin care s-a individualizat bunul imobil cu destinația încăperi nelocative cu nr. cadastral xxx , din str. Xxx , mun.Chișinău. Astfel, în baza planului prezentat ACC nr. 55/246 urmează să se adreseze Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” cu cerere de înregistrare a dreptului de proprietate asupra suprafeței din parcare subterană de folosință comună.

Cu titlu subsecvent, din motiv că ÎCS „Monarch Developments” SRL nu a achitat nota de plată expediată de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” în sumă de 1 019 lei pentru efectuarea lucrărilor cadastrale, instanța de apel a conchis necesitatea compensării acestora pe cale judiciară.

La 26 noiembrie 2020, ACC nr. 55/246 a depus la Curtea de Apel Chișinău recurs motivat împotriva deciziei din 07 august 2020 a Curții de Apel Chișinău (vol. II, f.d. 183-192).

Argumentele recursului în esență se rezumă la reiterarea temeiurilor faptice ale acțiunii și a concluziilor primei instanțe și ale instanței de apel,

Suplimentar recurenta a reiterat că temei de adresare în instanța de judecată cu prezenta acțiune a servit faptul că în baza hotărârii din 20 octombrie 2015 a Judecătorei Ciocana, menținută prin decizia din 21 ianuarie 2016 a Curții de Apel Chișinău, executorul judecătoresc Augustin Bodrug a avut două tentative de scoatere la licitație și vânzare a holului parcării subterane cu nr. cadastral xxx , din str. Xxx mun. Chișinău.

La fel, recurenta a invocat că instanța de apel a ignorat argumentul său precum că planul încăperilor izolate întocmit la 26 februarie 2020 de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” nu corespunde suprafeței și măsurărilor reale a holului parcării subterane.

În această ordine de idei, ACC nr. 55/246 a conchis că prima instanță corect a aplicat prevederile art. 33 alin. (1) și 40<sup>3</sup> alin. (2) și (4) din Legea privind cadastrul bunurilor imobile, art. 505 din Codul civil și prevederile art. 93 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul nr. 112 din 22 iunie 2005 al Agenției Relații Funciare și Cadastru, iar Curtea de Apel Chișinău a interpretat eronat aceste dispoziții legale.

Recurenta ACC nr. 55/246 a solicitat prin cererea de recurs admiterea recursului, casarea deciziei din 07 august 2020 a Curții de Apel Chișinău.

La 26 ianuarie 2021, Curtea Supremă de Justiție a notificat Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, ÎCS „Monarch Developments” SRL, lui Oleg Manea, Radu Baron și Nicolae Platon copia recursului motivat depus de către ACC nr. 55/246, explicându-le dreptul de a depune referințe asupra criticilor formulate în recurs (vol. II, f.d. 203).

Prin referința depusă la 19 februarie 2021, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei din 07 august 2020 a Curții de Apel Chișinău.

Totodată, completul decelează că, deși, ÎCS „Monarch Developments” SRL, lui Oleg Manea, Radu Baron și Nicolae Platon le-a fost notificată copia recursului motivat, aceștia nu au făcut uz de dreptul lor procedural și, până la examinarea admisibilității recursului, nu au depus referințe prin care să-și expună poziția procesuală.

Conform articolul 245 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar. Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Decizia Curții de Apel Chișinău a fost adoptată la 07 august 2020 (vol. II, f.d. 157-158). Conform avizului de recepție a corespondenței DS8000220532AS, decizia motivată din 07 august 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost notificată recurentei în data de 30 octombrie 2020 (vol. II, f.d. 175). La 26 noiembrie 2020, ACC nr. 55/246 a depus recurs motivat (vol. II, f.d. 183-192).

În atare circumstanțe, completul ajunge la concluzia că recurenta s-a conformat prevederilor legale stipulate la art. 245 din Codul administrativ privind termenul de depunere a recursului.

Examinând temeiurile invocate în recurs în raport cu materialele cauzei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție îl consideră drept inadmisibil, din următoarele motive.

Prin prisma art. 246 alin. (1) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere, în acord cu alin. (2) din art. 246 din Codul administrativ, recursul se declară inadmisibil în special în cazurile enumerate la literele a)-f). Din analiza acestor prevederi, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate ci urmează să însușească în condițiile Codului

administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeuri concludente și serioase.

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține cu valoare de principiu jurisprudențial, că sintagma „în special” denotă caracterul neexhaustiv al temeiurilor de inadmisibilitate și în același timp oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă și care pe cale de consecință nu pot însuși un eventual succes rezultat din examinarea cererii în completul de 5 judecători.

În această ordine de idei, instanța de recurs reține că Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevolativ al recursului dar și cerința de seriozitate a cererii din perspectiva invocării unor veritabile și esențiale încălcări de drept procedural și material capabile să răstoarne deciziile instanței de apel contestate sau, după caz, hotărârile Curții de Apel ca primă instanță într-o eventuală examinare în fond și invocare *ex officio* a erorilor de drept.

Instanța de recurs notează că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. Acest argument rezultă și din particularitățile de formă ale reglementării recursului în Codul administrativ și anume din sintagma „motivarea recursului” de la art. 245 alin. (2) din Codul administrativ. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

De asemenea, completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor de contencios administrativ. Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

În acest sens, CtEDO în jurisprudența sa constantă a statuat că dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45). Curtea a mai reiterat că modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p. 141, § 39). La fel, conform jurisprudenței CtEDO, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt,

pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că cererea de recurs depusă de către recurentă este inadmisibilă.

Conform art. 230 și art. 246 din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție dispune:

Recursul depus de către Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.55/246 se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Nina Vascan

Victor Burduh