

Dosarul nr. 3ra-799/22
2-19118198-01-3ra-05082022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (jud: V. Sîrbu)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Minciuna, E. Palanciuc, V. Negru)

ÎNCHEIERE

07 septembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Nicolae Craiu
Nina Vascan

examinând admisibilitatea recursului depus de Olesea Voroișilova,
reprezentată de avocatul Nicolai Jecov,

în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în
judecată depusă de Olesea Voroișilova împotriva Agenției Servicii Publice, terți
Primăria municipiului Comrat și Petru Croitor cu privire la anularea actului
administrativ individual și obligarea autorității publice de a înregistra bunul imobil
și dreptul de proprietate,

împotriva deciziei din 01 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a
fost respins apelul depus de Olesea Voroișilova și menținută hotărârea din 13 iulie
2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani,

c o n s t a t ă :

La data de 12 iulie 2019, prin intermediul oficiului poștal, Olesea Voroișilova
a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Servicii Publice, terți
Primăria municipiului Comrat și Petru Croitor cu privire la anularea actului
administrativ individual și obligarea autorității publice de a înregistra bunul imobil
și dreptul de proprietate.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta Olesea Voroișilova a
indicat că, prin decizia Comitetului Executiv al Consiliului orășenesc Comrat nr. 10
din 20 august 1982 i s-a permis lui Valentin Stefu construcția garajului pe str.
XXXXX, mun. Comrat.

Reclamanta a menționat că, prin certificatul de rezultat al inspectării a bunului imobil al Oficiului Teritorial Cadastral Comrat din 12 ianuarie 2015 se atestă că Valentin Stefu a construit garajul pe str. XXXXX, mun. Comrat.

Reclamanta a relevat că suferind de o boală îndelungată tatăl ei, Valentin Stefu nu a finalizat legalizarea garajului în modul stabilit, nefiind întocmit actul de recepție finală și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Legalizarea și întocmirea actului de recepție finală a lucrărilor de construcție a garajului a fost efectuată ulterior, la data de 01 noiembrie 2018 de către reclamanta Olesea Vorosilova.

Reclamanta a susținut că, la data de 25 iunie 2018 a depus la Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Comrat Departamentului Cadastral cerere cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra garajului situat în mun. Comrat, str. XXXXX.

Prin decizia Serviciului Cadastral Teritorial Comrat, Departamentul cadastral din 25 iunie 2019 s-a respins cererea depusă de Olesea Vorosilova cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra garajului nominalizat.

Reclamanta a considerat ilegală respingerea cererii sale cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra garajului, apreciind ca fiind neîntemeiat argumentul Agenției Servicii Publice precum că, este imposibilă efectuarea înregistrării bunului imobil finisat și a dreptului de proprietate asupra lui fără introducerea înscrierilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile.

În acest context reclamanta a subliniat că, terenul pe care se află garajul, este constituit legal, iar dreptul de proprietate asupra acestuia este înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

În opinia reclamantei, în cazul din speță au fost respectate prevederile art. 35 alin. (1) din Legea cadastrului bunului imobil nr. 1543 din 25 februarie 1998, conform căroră, înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției se face după înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului – bun imobil.

Reclamanta a concretizat că, lotul de teren, pe care este amplasat garajul, construit legal de către Valentin Stefu, este înregistrat cu drept de proprietate pe numele altei persoane Petru Croitor.

În opinia reclamantei, acest fapt nu reprezintă un impediment pentru înregistrarea construcției finalizate și a dreptului de proprietate după Olesea Vorosilova, deoarece dreptul de folosință asupra terenului nominalizat a apărut la tatăl ei, Valentin Stefu în baza deciziei Comitetului Executiv al Consiliului orășenesc Comrat nr. 10 din 20 august 1982, care în prezent este în vigoare și nu a fost anulată.

Reclamanta a menționat că, astfel de situații, care permit înregistrarea bunului imobil și a dreptului de proprietate asupra acestuia cu condiția că, terenul pe care este amplasat bunului imobil aparține cu drept de proprietate altei persoane, sunt prevăzute de legislația în vigoare, în pct. 87 din Instrucția cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005.

Astfel, reclamanta a concluzionat că argumentele menționate supra și temeiurile indicate în decizia Serviciului Cadastral Teritorial Comrat, Departamentul

cadastral din 25 iunie 2019 privind respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate, sunt neîntemeiate.

Prin urmare, reclamanta a solicitat anularea deciziei Serviciului Cadastral Teritorial Comrat, Departamentul cadastral din 25 iunie 2019, obligarea Agenției Servicii Publice se efectueze înregistrarea construcției finisate – garajului, situat în mun. Comrat, str. XXXXX și a dreptului de proprietate asupra acestuia pe numele Olesei Voroișilova. Totodată, reclamanta a solicitat încasarea din contul Agenției Servicii Publice în beneficiul său a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 13 iulie 2021 a Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Olesea Voroișilova împotriva Agenției Servicii Publice, terți Primăria municipiului Comrat și Petru Croitor cu privire la anularea deciziei Serviciului Cadastral Teritorial Comrat, Departamentul cadastral din 25 iunie 2019 privind refuzul cererii de înregistrare a bunului imobil și a dreptului asupra acestuia, obligarea Agenției Servicii Publice să efectueze înregistrarea garajului, amplasat în mun. Comrat, str. XXXXX și a dreptului de proprietate a Olesei Voroișilova asupra acestuia și încasarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat de la Olesea Voroișilova în beneficiul lui Petru Croitor suma de 2000 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată legate de acordarea asistenței juridice, iar în rest pretenția cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată legate de acordarea asistenței juridice, s-a respins ca fiind neîntemeiată (f.d. 146, 154-164).

La data de 03 august 2021, prin intermediul oficiului poștal, Olesea Voroișilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov a depus apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii din 13 iulie 2021 a Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani cu emiterea unei noi decizii privind admiterea integrală a cererii de chemare în judecată (f.d. 152).

Hotărârea motivată din 13 iulie 2021 a Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani a fost notificată Olesei Voroișilova la data de 06 octombrie 2022, prin intermediul oficiului poștal, fapt ce se confirmă prin avizul de recepție nr. DS8005394171AS, anexat la actele cauzei (f.d. 166).

La data de 12 octombrie 2022, prin intermediul oficiului poștal, Olesea Voroișilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov a prezentat motivarea apelului împotriva hotărârii din 13 iulie 2021 a Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani (f.d. 170-171).

Astfel, instanța de apel întemeiat a considerat ca fiind depus în termen apelul Olesei Voroișilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov împotriva hotărârii din 13 iulie 2021 a Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani.

Prin decizia din 01 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul depus de Olesea Voroișilova și menținută hotărârea din 13 iulie 2021 a Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani (f.d. 191, 192-202).

Pentru a pronunța această decizie, instanța de apel a relevat că, pentru înregistrarea primară a dreptului de proprietate asupra unei construcții în temeiul hotărârii judecătorești, atunci când terenul nu este înregistrat și titularul nu deține documente care să-i confirme drepturile asupra terenului, terenul se va înregistra în hotarele la nivelul solului construcției (în cazul unei construcții principale cu una sau

mai multe construcții accesorii – se va indica suma suprafețelor la nivelul solului a acestora) și se va înscrie „înregistrarea dreptului nu a fost solicitată”.

Făcând referire la art. 40⁴ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, instanța de apel a menționat că, construcția construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Dreptul de proprietate al participantului la societatea civilă asupra construcției, dobândit ca urmare a activității desfășurate în societatea civilă, se înregistrează dacă anterior sau concomitent se înregistrează un drept de proprietate sau suprafață al acestuia asupra terenului. Construcția construită de către o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 01 martie 2019, indiferent dacă aceasta a fost recepționată înainte sau după data respectivă, și dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcției vor putea fi înregistrate dacă, suplimentar la documentele ce confirmă recepția se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție, emise până la 01 martie 2019, prevăzute de legislație la momentul atribuirii terenului și dacă, potrivit acestora, nu urma a fi încheiat un contract; sau anterior sau concomitent, se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției un drept asupra terenului (folosință, locațiune cu drept de a construi) în temeiul actului administrativ emis sau al contractului încheiat înainte de 01 martie 2019. Construcția construită de unul sau de unii dintre coproprietarii terenului se va înregistra ca proprietate a coproprietarului indicat în actul de recepție ca investitor dacă actul de recepție este întocmit până la 01 martie 2019 sau dacă autorizația pentru construcție este eliberată până la această dată. Pentru înregistrarea construcției construite după data de 01 martie 2019, în baza actelor emise după această dată, ca proprietate a unui sau a unor coproprietari ai terenului, se va prezenta și declarația de renunțare la accesiune a celorlalți coproprietari ai terenului ale căror drepturi sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile. Construcția nefinalizată se înregistrează cu respectarea condițiilor pentru înregistrarea dreptului asupra terenului prevăzute la alin.(1)–(1²) și corespunzător a condițiilor prevăzute la alin.(1³), la prezentarea autorizației pentru construcție și a avizului tehnic elaborat de către experți tehnici atestați ce confirmă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect. Pentru construcțiile ce nu cad sub incidența Legii nr.721-XIII din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții, se prezintă actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției, întocmit de organul cadastral teritorial și coordonat cu autoritatea publică locală. Înregistrarea în registrul bunurilor imobile a caselor de locuit individuale și a anexelor gospodărești înregistrate până la data intrării în vigoare a Legii nr.835-XIII din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului în registrele de evidență a gospodăriilor, ținute de primărie, poate fi efectuată în temeiul extrasului din aceste registre.

În acest context, instanța de apel a reținut că, prima instanță întemeiată a reținut că Oleşa Voroșilova nu a prezentat Agenției Servicii Publice un act în

conformitate cu prevederile legale sus menționate, ce ar permite înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției (garajului), având în vedere că, acesta este construit pe terenul ce aparține cu drept de proprietate altei persoane.

Instanța de apel a menționat că faptul amplasării garajului, la care pretinde Olesea Voroșilova, pe terenul lui Petru Croitor, se confirmă și prin Planul geometric al terenului cu numărul cadastral XXXXX, de pe adresa mun. Comrat, str. XXXXX, din care reiese că garajul în litigiul este amplasat pe acest teren (numărul cadastral XXXXX).

Astfel, instanța de apel a indicat că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile după Petru Croitor sunt înregistrate terenul cu numărul cadastral XXXXX și construcțiile cu numerele cadastrale XXXXX – XXXXX, iar construcția XXXXX nu este înregistrată.

Instanța de apel a notat că, din prevederile art. 35 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, rezultă că înregistrarea dreptului asupra construcției se efectuează după înregistrarea dreptului asupra terenului.

În acest context, instanța de apel a relevat că în cazul construcției (garajului) amplasat în mun. Comrat, str. XXXXX, dreptul de a construi a fost acordat lui Valentin Stefu încă în anul 1982, iar actul de recepție finală a construcției a fost întocmit în 2018 – ca beneficiar fiind indicată Olesea Voroșilova.

La fel, instanța de apel a subliniat că în anul 2001, administrația publică locală a or. Comrat a transmis terenul situat în mun. Comrat, str. XXXXX, în proprietatea lui Ivan Croitor, drept înregistrat în registrul bunurilor imobile, iar un document de la proprietar privind acordul acestuia de a fi construit acest garaj nu a fost prezentat de către Olesea Voroșilova la Serviciul Cadastral Teritorial Comrat.

Astfel, instanța de apel a concluzionat că Olesea Voroșilova nu deține nici un drept asupra terenului pe care în anul 2018 a construit garajul.

La data de 30 iunie 2022, prin intermediul oficiului poștal, Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov a depus recurs împotriva deciziei din 01 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel, cu emiterea unei noi decizii privind admiterea integrală a cererii de chemare în judecată depuse de Olesea Voroșilova (f.d. 204). Iar, la data de 05 august 2022, prin intermediul oficiului poștal, Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov a prezentat motivarea recursului împotriva deciziei din 01 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 207-210).

În susținerea recursului Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o neîntemeiată prin faptul, că au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material, totodată, nu au fost constatate și elucidate pe deplin toate circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, probele fiind apreciate eronat.

Recurenta a menționat că argumentul instanței de apel potrivit căruia „terenul a fost repartizat lui Valentin Stefu în anul 1982 pentru construirea unui garaj, iar conform legislației până la anul 1990 el urma a fi construit în termen de un an, sau urma a fi solicitată prelungirea autorizației de construire încă pentru un an, iar neexercitarea acestui drept a dus la pierderea dreptului asupra acestui teren de către

Valentin Stefu”, urmează a fi recunoscut neîntemeiat, întrucât terenul pus la dispoziție lui Valentin Stefu pentru construirea unui garaj nu a fost retras, iar documentele de proprietate în baza cărora s-a pus la dispoziție terenul și s-a realizat construcția garajului propriu zis sunt valabile, actuale și nu au fost anulate de nimeni.

În conformitate cu art. 244 alin. (1) din Codul administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

Iar, conform art. 245 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. 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 01 iunie 2022.

Dispozitivul deciziei nominalizate a fost notificat avocatului Nicolai Jecov, care reprezintă interesele Olesei Voroșilova, prin intermediul poștei electronice la data de 07 iunie 2022, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică, anexat la actele cauzei (f.d. 203).

La data de 30 iunie 2022, prin intermediul oficiului poștal, Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov a depus recurs împotriva deciziei din 01 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel, cu emiterea unei noi decizii privind admiterea integrală a cererii de chemare în judecată depuse de Olesea Voroșilova (f.d. 204).

Decizia motivată din 01 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost notificată avocatului Nicolai Jecov, care reprezintă interesele Olesei Voroșilova, prin intermediul poștei electronice la data de 28 iulie 2022, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică, anexat la actele cauzei (f.d. 206).

La data de 05 august 2022, prin intermediul oficiului poștal, Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov a prezentat motivarea recursului împotriva deciziei din 01 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 207-210).

Astfel, recursul depus de către Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov împotriva deciziei din 01 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, este în termen.

La data de 09 august 2022 Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Agenției Servicii Publice, Primăriei municipiului Comrat și lui Petru Croitor copia recursului depus de Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței (f.d. 214).

Deși, la data de 16 august 2022 Agenția Servicii Publice și Primăria municipiului Comrat și la data de 23 august 2022 Petru Croitor, au recepționat copia recursului depus de Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov, aceștia nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referințe (f.d. 215, 216, 217).

Examinând admisibilitatea recursului depus de Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov în raport cu actele cauzei, completul

specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul urmează a fi declarat inadmisibil, din următoarele motive.

Conform 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, iar în acord cu art. 246 alin. (2) 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 temeiuri concludente și serioase.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține cu valoare de principiu jurisprudential, 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, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține, că Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevelopativ 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.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție 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 pentru 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 statuează că dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [*Golder vs Regatul Unit*, §38; *Stanev vs Bulgaria (MC)*, §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 vs Italia*, §85]. Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel [*Levages Prestations Services vs Franța*, §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, urmând de ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem [*Botten vs Norway*, 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 vs Suedia*, 09 octombrie 1991, § 31, *Seria A*, nr. 212-A].

În circumstanțele menționate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibil recursul depus de Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov.

În conformitate cu art. 230 și 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

d i s p u n e :

Recursul depus de Olesea Voroșilova, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Nicolae Craiu

Nina Vascan