

Prima instanță: Judecătoria Comrat, sediul central (jud. V. Hrapacov)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Comrat (jud. A. Mironov, L. Caraianu, D. Fujenco)

## ÎNCHEIERE

24 iulie 2024

mun. Chișinău

### Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată în componența:

Președinte, judecător

Judecători

Stela Procopciuc

Oxana Parfeni

Lilia Roic-Botezatu

examinând admisibilitatea recursului depus de Terzi Alexandra, reprezentată de avocatul Cociu Mihail,

în cauza în contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Terzi Alexandra împotriva Consiliului municipal Comrat, Primăriei mun. Comrat, Primarului mun. Comrat, Guțu Vasili, Guțu Liudmila, Ovseanicova Ana, Ovseanikov Anatoli, Mutaf Ilia, Mutaf Svetlana, terți Hadji Evgheni, Întreprinderea de Stat „Agenția Servicii Publice”, Inspekția de Stat în Construcții cu Succesorul Agenția pentru Supraveghere Tehnică cu privire la anularea actelor administrative individuale defavorabile,

și la acțiunea depusă de Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Comrat cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Comrat nr. 10/39 din 27.07.2018 „Cu privire la cererea lui Mutaf I.A., Mutaf S.V., Guțu V.P., Guțu L.P.”

împotriva deciziei din 14 decembrie 2022 a Curții de Apel Comrat prin care a fost respinsă cererea de apel depusă de Terzi Alexandra, reprezentată de avocatul Cociu Mihail și menținută hotărârea din 14 decembrie 2021 a Judecătoriei Comrat, sediul central

### c o n s t a t ă:

La 05 aprilie 2017, reclamanta Terzi Alexandra s-a adresat în instanță cu acțiunea în contencios administrativ către Consiliul municipal Comrat, Primăria mun. Comrat, Primarul mun. Comrat, Guțu Vasili, Guțu Liudmila, Ovseanicova Ana, Ovseanikov Anatoli, Mutaf Ilia, Mutaf Svetlana cu privire la anularea actelor administrative individuale defavorabile.

În motivarea acțiunii a indicat că în baza dispoziției nr. 830 din 22 mai 2002 a primarului din mun.Comrat, s-a permis construirea unui garaj individual pentru Ana Ovseanicova pe str. XXXXX pe terenul cu suprafața de 36 m<sup>2</sup> din contul terenului reclamantei.

Dispoziția respectivă o consideră ilegală și care urmează a fi anulată, deoarece a fost emisă cu încălcarea competenței și cu încălcarea dreptului de proprietate al Alexandrei Terzi asupra terenului.

Terenul atribuit în mod ilegal de către autoritatea publică locală Anei Ovseanicova aparține Alexandrei Terzi cu drept de proprietate din 18 februarie 2002. Doar proprietarul are drept de posesie, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Terzi Alexandra, în calitate de proprietar al terenului, nu și-a dat acordul pentru atribuirea terenului pentru construcție Anei Ovseanicov. Reclamanta în calitate de proprietar al terenului înscris pe numele său în registrul bunurilor imobile, nu și-a dat acordul cu privire la introducerea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

În pofida prevederilor legislației în vigoare, precum și a faptului că din 18 februarie 2002, Terzi Alexandra este proprietar al terenului adiacent de pe str. XXXXX în mun. Comrat, cu suprafața de 0,12 ha, la 22 mai 2002, primarul mun. Comrat emite dispoziția în privința terenului care nu este proprietate publică, depășind astfel împuternicirile care nu sunt acordate prin lege.

Mai mult decât atât, la data emiterii de către primar a dispoziției cu nr. 830 din 22 mai 2002, pe terenul de pe str. XXXXX în mun. Comrat, eliberat Anei Ovseanicova pentru construcții, deja exista garajul construit de Ivan Terzi (tatăl Alexandrei Terzi) în anul 1984. Acest fapt este confirmat de documentele privind acceptarea de către Terzi Alexandra a moștenirii după decesul tatălui său și de extrasul din registrul bunurilor imobile. Unul dintre imobilele moștenite de reclamantă și înregistrate în registrul bunurilor imobile este un garaj de 32 de m<sup>2</sup>.

Mai mult decât atât, în pofida faptului că garajul și terenul de sub acesta sunt proprietatea Alexandrei Terzi, la 09 octombrie 2009 Consiliul municipal Comrat a adoptat decizia nr. 20/48.1, conform căreia Anei Ovseanicova i se vinde terenul de sub garaj cu suprafața de 0,0036 ha, situat în mun. Comrat, dar fiind indicat str. XXXXX. La 16 octombrie 2009, între primarul mun. Comrat (vânzător), pe de o parte, și Ana Ovseanicova, Anatoli Ovseanicov (cumpărători), pe de altă parte, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului menționat mai sus. Decizia Consiliului municipal Comrat de vânzare a terenului Anei Ovseanicova, în viziunea reclamantei, este ilegală, deoarece a fost emisă cu încălcarea competenței.

Reieșind din împuternicirile stabilite în art. 14 din Legea privind administrația publică locală, consiliul local, la caz Consiliul municipal Comrat, poate lua decizii numai în ceea ce privește bunurile care aparțin domeniului public.

Astfel, Consiliul Municipal Comrat, prin emiterea la 09 octombrie 2009 a Deciziei cu nr. 20/48.1 în privința terenului deținut timp de 7 ani de Terzi Alexandra, și-a depășit competențele prevăzute de lege, încălcând astfel competența.

Contractul de vânzare-cumpărare din 16 octombrie 2009 este ilegal și urmează a fi recunoscut nul, deoarece este bazat pe motive ilegale. Mai mult decât atât, Primăria mun. Comrat nu putea fi proprietara terenului la data încheierii contractului, întrucât după cum s-a menționat mai sus, din 18 februarie 2002, proprietarul terenului cu suprafața de 0,12 ha de pe str. XXXXX în Comrat a fost Terzi Alexandra.

Din cauza ilegalității și netemeinicii dobândirii de către cuplul Ovseanicov a dreptului de proprietate asupra terenului cu suprafața de 0,0036 m<sup>2</sup> și a garajului situat în mun. Comrat, str. XXXXXa, contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Ana

Ovseanicova, Anatoli Ovseanikov și Ilia Mutaf urmează să fie declarat nul.

La fel, reclamanta consideră că urmează a fi anulată decizia nr. 7/33.10 din 05 mai 2011 a Consiliului municipal Comrat din aceleași considerente și anulat contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafață de 0,0035 ha, situat pe str. XXXXX în mun. Comrat, încheiat la 31 octombrie 2016 între Primarul mun. Comrat și Guțu Vasili, Guțu Liudmila.

În plus față de cele menționate mai sus, din cauza dreptului de proprietate asupra terenului de pe str. XXXXX, nr. 16 care aparține Alexandrei Terzi, urmează a fi anulată înregistrarea în OCT Comrat după administrația publică locală asupra terenului cu suprafața de 0,0037 ha (numărul cadastral XXXXX), situat pe str. XXXXX în mun. Comrat sub garajul lui Hadji Evgheni.

Aplicând consecințele nulității contractului de vânzare-cumpărare din 16 octombrie 2009, încheiat între Primăria mun. Comrat și Ovseanicova Ana, Ovseanikov Anatoli, a contractului de vânzare-cumpărare din 17 februarie 2011, încheiat între Ovseanicova Ana, Ovseanikov Anatoli și Mutaf Ilia și a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 31 octombrie 2016 între Primarul mun. Comrat și Guțu Vasili, Guțu Liudmila urmează a fi exclusă din registrul bunurilor imobile înscrierea dreptului de proprietate al autorității publice locale asupra terenului cu suprafața de 0,0036 ha (numărul cadastral XXXXX), situat pe str. XXXXXa în mun. Comrat și asupra terenului cu suprafața de 0, 0035 ha (numărul cadastral XXXXX), situat pe str. XXXXX, în mun. Comrat.

La 11 iulie 2017, reclamanta a depus o cerere de completare a pretențiilor sale, solicitând să fie recunoscut ca fiind nul procesul-verbal de recepție finală nr. 10 din 12 iunie 2003 a garajului de 33,8 m<sup>2</sup>, situat pe strada XXXXX „a” în mun. Comrat.

Reclamanta a învederat că, prin dispoziția primarului mun. Comrat nr. 830 din 22 mai 2002, a fost permisă Anei Ovseanicova construcția garajului individual pe str. XXXXX, pe terenul cu suprafața de 36 m<sup>2</sup> din contul terenului reclamantei.

La 12 iunie 2003 comisia de recepție finală, formată din reprezentantul administrației publice locale - viceprimarul Zlatov V.G., arhitectul Bondar D. și inspectorul de stat în construcții S. Crîjanovschi, cu participarea investitorului Ovseanicova Ana, a întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 10 a garajului cu suprafața de 33,8 m<sup>2</sup>, situat pe str. XXXXXa în mun. Comrat.

La 13 iunie 2003, în baza actului de recepție finală menționată, Ana Ovseanicova a înregistrat dreptul de proprietate al ei și al soțului său asupra garajului menționat.

Procesul-verbal de recepție finală nr. 10 din 12 iunie 2003 este ilegal și urmează a fi anulat, întrucât a fost emis cu numeroase încălcări ale procedurii de acceptare a obiectelor de construcție și cu o încălcare grosolană a dreptului de proprietate al Alexandrei Terzi asupra bunului său imobil sub forma garajului din următoarele motive.

În primul rând, la data întocmirii actului de recepție finală pe terenul de pe str. XXXXX în mun. Comrat, eliberat Anei Ovseanicova pentru construcții deja era garajul construit de Ivan Piotr (tatăl reclamantei) în anul 1984. Acest lucru este confirmat de documentele privind acceptarea de către Terzi Alexandra și înregistrat după dânsa. Acest fapt este confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile a moștenirii după decesul tatălui său și de extrasul din registrul bunurilor imobile.

În pofida faptului că garajul este proprietatea Alexandrei Terzi, funcționarii publici ai Primăriei Comrat, știind foarte bine că garajul nu a fost construit de Ana Ovseanicova, întocmesc un act de recepție finală a construcției, privând-o astfel pe reclamantă de dreptul de proprietate asupra garajului care îi aparține.

În al doilea rând, potrivit pct. 9 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat de Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996, Comisiile pentru recepția locuințelor cu un nivel și anexele gospodărești ale acestora, pentru una sau două familii, precum și construcțiile provizorii cu suprafețe mai mici de 150 m<sup>2</sup> vor fi alcătuite din cel puțin 2 persoane, inclusiv investitorul sau reprezentantul acestuia și un specialist cu activități în construcție, atestați în conformitate cu Regulamentul cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.329 din 23.04.2009.

Conform pct. 17 al Regulamentului menționat, Comisia de recepție poate funcționa în componență deplină sau fiecare membru al comisiei va lucra separat în cadrul termenului stabilit de președintele acesteia care este numit de investitor. La întrunirea de totalizare, hotărârea comisiei se va adopta cu semnarea procesului-verbal de recepție de către toți membrii comisiei. În vederea desfășurării în bune condiții a recepției, comisiei i se va pune la dispoziție documentația de execuție, concluziile organelor de control, precum și alte documente și explicații care îi vor fi necesare.

Din normele de drept expuse reiese că în componența comisiei intră și investitorul, și prin urmare, procesul-verbal de recepție urmează a fi semnat și de către investitor. În acest caz, actul nu este semnat de către investitorul Ovseanicova Ana, ce duce la nulitatea acestuia.

În al treilea rând, potrivit pct. 21 subpct. 2, 3, 7 din Regulament, Comisia de recepție recomandă amânarea recepției în cazul când: lipsește Cartea tehnică a construcției sau este incompletă; lipsesc avizele organelor respective de control; obiectul a fost construit nelegitim (fără certificatul de urbanism, fără proiect, fără autorizație de construire).

În procesul-verbal de recepție nr. 10 din 12 iunie 2003 în calitate de document în baza căruia s-a efectuat construirea garajului este indicată autorizația nr. 830 din 22 mai 2002.

Potrivit pct. 3 din Regulamentul privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor, aprobat de Hotărârea Guvernului nr. 360 din 18.04.1997, autorizația de construire/desființare este actul emis de autoritățile administrației publice locale prin care se autorizează, în teritoriul administrat, executarea construcțiilor și amenajărilor sau desființarea lor în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, certificatului de urbanism și documentației de proiect elaborate, verificate și aprobate în modul stabilit.

Conform punctului 28 din Regulamentul vizat autorizația de construire (anexele nr.6 și nr. 7) se întocmește în baza documentației de eliberare a autorizației de construire.

Astfel, autorizația de construire este un formular special eliberat de o autoritate publică locală. În acest caz, în procesul-verbal de recepție finală nr. 10 din 12 iunie

2003 este indicată autorizația nr. 830 din 22.05.2002.

Primăria mun. Comrat a emis dispoziția cu nr. 830 din 22.05.2003, în baza căreia trebuie să fie eliberat un formular de autorizație specială de construire. În acest caz, formularul de autorizație nu a fost eliberat și, prin urmare, Comisia de recepție ar fi trebuit să amâne recepția construirii, deoarece obiectul a fost construit ilegal. Primăria Comrat nu a eliberat și Certificatul de urbanism și nu există avize ale organelor de control relevante în acest caz.

Pârâții au ignorat cererea prealabilă depusă pentru soluționarea litigiului pe cale extrajudiciară.

La 20 noiembrie 2018 reclamanta a depus în instanța de judecată cererea de completare a cerințelor acțiunii, în care a indicat că la 27 iulie 2018 Consiliul municipal Comrat, la cererea terților a adoptat decizia nr. 10/39, potrivit căreia a fost recunoscut ilegal pct. 2 din Actul de confirmare a dreptului de proprietate privată asupra terenului adiacent de pe str. XXXXX, eliberat pe 18 februarie 2002 pe numele Alexandrei Terzi în partea terenului cu suprafața de 0,12 ha și prin care Alexandrei Terzi i-a fost transmis în proprietate privată terenul situat pe adresa în mun. Comrat, str. XXXXX, cu suprafața de 0,1095 ha, fiind modificat planul terenului. Primăria mun. Comrat trebuie să solicite STC Comrat întocmirea Actului de stabilire a hotarelor terenului cu suprafața de 0,1095 ha, situat pe adresa mun. Comrat str. XXXXX.

Decizia Consiliului Municipal Comrat este ilegală și urmează a fi anulată deoarece a fost emisă contrar competenței și încălcarea grosolană a dreptului de proprietate a Alexandrei Terzi asupra terenului.

Astfel, Consiliul Municipal Comrat, prin emiterea la 27 iulie 2018 a Deciziei nr. 10/39 în privința terenului deținut timp de 16 ani de Terzi Alexandra, și-a depășit competențele prevăzute de Lege.

Terenurile cu numerele cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX au fost formate și vândute ilegal de către autoritățile administrației publice locale din mun. Comrat în perioada 2009-2011 din contul terenului, deținut de Terzi Alexandra, cu numărul cadastral XXXXX.

Cererea prealabilă depusă pentru soluționarea litigiului pe cale extrajudiciară a fost respinsă în mod neîntemeiat de către pârâți prin decizia Consiliului municipal Comrat nr. 14/10.3 din 26.10.2018.

În final reclamanta a solicitat instanței de judecată:

1) anularea ca fiind ilegală a dispoziției primarului mun. Comrat nr. 830 din 22.05.2002 „Cu privire la autorizația de a construi un garaj pe str. XXXXX, nr. 16 din mun. Comrat”;

2) anularea ca fiind ilegală a deciziei Consiliului municipal Comrat nr. 7/33.10 din 05.05.2011 „Cu privire la vânzarea terenului către Guțu V. și Guțu L.” și a deciziei Consiliului municipal Comrat nr. 20/48.1 „Cu privire la vânzarea terenului către Ovseanicova A.G.”, fiind emisă cu încălcarea legii și cu încălcarea competenței;

3) anularea deciziei Consiliului municipal Comrat nr. 10/39 din 27 iulie 2018 „Cu privire la cererea lui Mutaf I.A., Mutaf, S.V., Guțu V.P., Guțu L.P.”

4) recunoașterea ca fiind nule:

- contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral XXXXX din

16.10.2009, încheiat între primarul mun. Comrat și Ana Ovseanicova și Anatoli Ovseanikov,

- contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral XXXXX, încheiat la 31 octombrie 2016 între primarul mun. Comrat și Vasili Guțu, Liudmila Guțu,

- contractul de vânzare-cumpărare a garajului nr. cadastral XXXXX.01 și a terenului nr. cadastral XXXXX din 17.02.2011, încheiat între Ovseanikov A., Ovseanikov A. și Mutaf I.

5) excluderea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii dreptului de proprietate asupra terenurilor: cu suprafața de 0,0037 ha cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0035 ha, nr. cadastral XXXXX, situate pe str. XXXXX, în mun. Comrat și terenului cu suprafața de 0,0036 ha, nr. cadastral XXXXX, situate pe str. XXXXX în mun. Comrat;

6) anularea ca fiind ilegal procesul-verbal de recepție nr. 10 din 12.06.2003 a garajului cu suprafața de 33,8 m<sup>2</sup>, situat pe str. XXXXXA, mun. Comrat.

La 02 noiembrie 2018, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a depus o acțiune în contencios administrativ către Consiliul Municipal Comrat, privind anularea deciziei Consiliului Municipal Comrat nr. 10/39 din 27.07.2018 „Cu privire la cererea lui I.A. Mutaf, S.V. Mutaf, V.P. Guțu, L.P. Guțu”, ca fiind ilegală în fond, fiind emisă cu încălcarea legii și a procedurii stabilite.

În susținerea acțiunii înaintate a indicat că reieșind din activitatea sa funcțională, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat potrivit articolelor 64 și 68 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 „Cu privire la administrația publică locală”, efectuând controlul legalității actelor administrative adoptate de către autoritatea administrației publice locale Comrat (în continuare APL), a constatat ilegalitatea deciziei Consiliului nr. 10/39 din 27.07.2018 și a înaintat Consiliului municipal Comrat notificare a ilegalității nr. 1304OT5-353 din 19.09.2017. Răspunsul la notificare nu a fost dat de către pârât.

Astfel, prin decizia Consiliului nr. 10/39 din 27.07.2018 ”La cererea lui I.A. Mutaf, S.V. Mutaf, V.P. Guțu, L.P. Guțu”, Consiliul municipal Comrat a decis: „La cererea lui I.A. Mutaf, S.V. Mutaf, V.P. Guțu, L.P. Guțu”:

- admiterea parțială a cerinței din cererea prealabilă a lui I.A. Mutaf, S.V. Mutaf, V.P. Guțu și L.P. Guțu. Să fie recunoscut ca fiind ilegal în pct. 2 partea „pământ cu o suprafață totală de 0,12 ha în hotarele (terenul cu suprafața de 0,12 ha)” și planul terenului menționat în Certificatul (titlul), care confirmă dreptul de proprietate privată asupra terenului de pe str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, eliberat la 18.02.2002 pe numele reclamantei.

- transmiterea în proprietate privată a reclamantei a terenului situat pe adresa mun. Comrat, str. XXXXX, XXXXX, cu suprafața de 0,1095 ha, modificând planul terenului, ca anexă la Certificatul (titlul) n.c. XXXXX, str. XXXXX, mun. Comrat.

- adresarea primăriei mun. Comrat la STC Comrat pentru întocmirea Actului de determinare a hotarelor terenului aferent, nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,1095 ha, situat pe adresa: mun. Comrat, str. XXXXX.

- controlul asupra executării a prezentei decizii este pus pe seama viceprimarului mun. Comrat, G.C. Sarî.

Potrivit punctelor 2.1. și 2.3. din Instrucțiunile cu privire la ținerea lucrărilor de

secretariat în organele administrației publice locale ale Republicii Moldova, aprobate de Hotărârea Guvernului nr. 115 din 28.02.1996, juridic; temei de elaborare a deciziilor autorităților administrației publice locale o constituie legile RM, hotărârile Parlamentului, decretele și ordonanțele Guvernului RM. Decizia consiliului nu reflectă prevederile legale specifice care permit consiliului să ia o astfel de decizie.

După cum a fost stabilit de către Oficiu în calitate de proprietar „juridic” al bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, Alexandra Terzi nu și-a dat consimțământul în scris pentru introducerea modificărilor în actele de proprietate care au stat la baza înregistrării dreptului său de proprietate asupra casei.

Astfel, la etapa de examinare a cererii cetățenilor I.A. Mutaf, S.V. Mutaf, V.P. Guțu, L.P. Guțu, specialiștii primăriei trebuiau să obțină consimțământul respectiv de la Alexandrei Terzi pentru introducerea modificărilor în registrul bunurilor imobile, întrucât tipul de eroare specificat este o rectificare a unei erori netehnice.

Constată, de asemenea, că nu este posibil ca reclamanta să cedeze terenul adiacent cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,1095 ha, întrucât terenul cu nr. cadastral XXXXX este deja în proprietatea Alexandrei Terzi, iar suprafața acestuia constituie 0,12 ha.

În notificare reclamantul a solicitat primăriei un aviz relevant al comisiei de specialitate a consiliului reieșind din acestea, reclamantul presupune că Decizia Consiliului nr. 10/39 din 27.07.2018 „Cu privire la cererea lui I.A. Mutaf, S.V. Mutaf, V.P. Guțu, L.P. Guțu” a fost adoptată de către pârât cu încălcarea prevederilor art. 22 alin. (1) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”.

Prin încheierea din 12 martie 2020 a Judecătoriei Comrat, sediul central, a fost dispusă conexarea dosarelor într-o procedură.

Prin hotărârea din 14 decembrie 2021 a Judecătoriei Comrat, sediul central, a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată, acțiunea în contencios administrativ depusă de Alexandra Terzi și a fost respinsă ca fiind neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ a Oficiului Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat.

Prin decizia din 14 decembrie 2022 a Curții de Apel Comrat a fost respinsă cererea de apel depusă de Terzi Alexandra, reprezentată de avocatul Cociu Mihail și menținută hotărârea din 14 decembrie 2021 a Judecătoriei Comrat, sediul central.

În susținerea acțiunii de respingere al acțiunilor intentate la cererea Alexandrei Terzi și a Oficiului Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat, instanțele ierarhic inferioare au reținut că la 26 august 1988, prin decizia nr. 10/6.2 a Comitetului executiv al Consiliului orășenesc Comrat, Petru Andrei a fost autorizat să construiască un garaj în or. Comrat, str. XXXXX, Comrat (în prezent garajul lui Hadji E.G.). La 24 noiembrie 1988 prin decizia nr. 14 a Comitetului Executiv al Consiliului Orășenesc din Comrat Deputaților Poporului i s-a permis lui Vasili Guțu să construiască un garaj în or. Comrat str. XXXXX.

La 21 septembrie 1995, Bașcanatul din Comrat a adoptat Decizia nr. 8 „Cu privire la reînregistrarea construcțiilor de case, cu drept de proprietate personală” pe numele Terzi Alexandrei cu drept de proprietate personală a fost reînregistrată casa amplasată în mun. Comrat, str. XXXXX, pe terenul cu suprafața de 700 m<sup>2</sup>, restul suprafeței - 2511 m<sup>2</sup> i-a fost lăsată în folosință temporară. De asemenea, a fost obligat BIT să elibereze Alexandrei Terzi un certificat pentru casa situată în mun. Comrat, str.

XXXXX pe un teren cu o suprafață totală de 700 m<sup>2</sup>.

Iar, la 22 mai 2002, prin dispoziția primarului din mun. Comrat nr. 830, i-a fost permis Anei Ovsianicova să construiască garaj pe str. XXXXX din mun. Comrat, pe terenul cu suprafața de 36 m<sup>2</sup>.

Instanțele au constatat că toate bunurile imobile, și anume trei garaje care aparțin lui Guțu Vasili și Guțu Liudmila, E.G. Hadji (anterior P.A. Petrovici), Ana și Anatoli Ovsianicov (ulterior I. Mutaf și S. Mutaf) și casa Alexandrei Terzi, se aflau la o singură adresă - mun. Comrat, str. XXXXX. Circumstanțele menționate certifică faptul că imobilul locativ al reclamantei era amplasat pe terenul cu suprafața de 700 m<sup>2</sup> (în baza Deciziei nr. 8 a Bașcanatului din Comrat din 21 septembrie 1995), iar la perfectarea titlului-documentului ce autentifică dreptul de proprietate asupra acestui teren cu numărul cadastral XXXXX, reclamantului i s-a atribuit un teren cu suprafață de 0,12 ha, adică cu 0,05 ha mai mult decât este prevăzut în art. 11 din Codul funciar.

Astfel, formarea terenurilor pe care sunt amplasate casa de locuit cu anexe și o grădină a reclamantei, garajele ce aparțin terților, a fost efectuată în cadrul procesului de înregistrare inițială în masă în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile, precum și cu ocazia atribuirii în proprietate terenul adiacent și a perfectării titlului - documentul care autentifică dreptul de proprietate al reclamantei asupra terenului adiacent, fiind comisă o eroare, deoarece schema aproximativă a hotarelor acestui teren adiacent includea trei terenuri, care au fost înscrise cu dreptul de proprietate publică mun. Comrat și care, de fapt, erau ocupate de garajele deținute de terți.

Administrația publică locală din Comrat la perfectarea și eliberarea titlului de proprietate a reclamantei nu a efectuat lucrări de elaborare și aprobare în modul stabilit a planului geometric al terenului respectiv, precum și de întocmire al actului de stabilire a hotarelor terenului, și a pus gratuit la dispoziție în proprietatea reclamantei. În cazul în care astfel de lucrări ar fi fost efectuate până la perfectarea și eliberarea reclamantei a titlului - documentul ce autentifică dreptul de proprietate asupra terenului, atunci reprezentanții autorității administrației publice locale ar fi constatat la fața locului că o parte din terenul menționat fusese deja ocupată de trei garaje, care, la data eliberării titlului de proprietate menționat către reclamantă, nu aparțineau cu drept de proprietate persoanei menționate.

Astfel, călăuzindu-se de prevederile legislației în vigoare, Consiliul municipal Comrat la 27 iulie 2018, a adoptat decizia nr. 10/39, prin care a fost transmis în proprietatea privată a reclamantei un teren cu suprafață de 0,1095 ha, cu numărul cadastral XXXXX, modificând planul acestui teren, adică aducându-l în concordanță cu terenurile existente cu numerele cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, pe care sunt amplasate anexele garajelor ce aparțin terților, corectând eroarea din titlu reclamantei.

La 19 decembrie 2022, Terzi Alexandra, reprezentată de avocatul Cociu Mihail, a declarat recurs împotriva deciziei din 14 decembrie 2022 a Curții de Apel Comrat, iar la 15 martie 2023 a prezentat motivarea, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă.

În motivarea recursului a reiterat argumentele de fapt și de drept din acțiune, cerere de apel. În special a menționat că instanța de apel a interpretat în mod eronat legea, a apreciat în mod arbitrat probele.

La 29 mai 2023, Mutaf Ilia, Mutaf Svetlana, reprezentați de avocatul Jecov Nicolai, a depus o referință la recursul declarat de către Terzi Alexandra, reprezentată de avocatul Cociu Mihail, solicitând declararea lui drept inadmisibil.

Prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 01 septembrie 2023), a fost modificat cadrul normativ conexe reformei Curții Supreme de Justiție, inclusiv Cartea a treia ”Procedura contenciosului administrativ” din Codul administrativ, în special prevederile cu privire la temeiurile recursului.

Totuși, art. XI alin. (3) din Legea menționată, prevede că recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Aceleași considerente de deduc și din interpretarea art. 195 din Codul administrativ în coroborare cu prevederile art. 3 alin. (3) din Codul de procedură civilă către stipulează că, 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. Legea procedurală civilă care impune obligații noi anulează sau reduce drepturile procedurale ale participanților la proces, limitează exercitarea unor drepturi ori stabilește sancțiuni procedurale noi sau suplimentare *nu are putere retroactivă*.

În consecință, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, la examinarea admisibilității recursului, va aplica prevederile Codului administrativ în redacția în vigoare la data declarării recursului.

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.

Conform art.245 alin.(1) și (2) din Codul administrativ (în redacția în vigoare la data declarării recursului), 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 Comrat a pronunțat decizia contestată la 14 decembrie 2022, în ședință publică.

Actele cauzei atestă că, la 14 decembrie 2022 Curtea de Apel Comrat a notificat copia dispozitivului deciziei Alexandrei Terzi, prin intermediul avocatului Cociu Mihail, fapt ce rezultă din scrisoarea de expediere semnată de avocat (vol. V, f.d. 193, 194).

În același timp, din materialele dosarului rezultă că, decizia integrală a Curții de Apel Comrat a fost notificată prin oficiul poștal avocatului Cociu Mihail la 22 februarie 2023, fapt ce rezultă din avizul de recepție anexat la dosar (vol. VI, f.d. 25).

Astfel, Terzi Alexandra, reprezentată de avocatul Cociu Mihail, a declarat recurs cu respectarea prevederilor art.245 din Codul administrativ în redacția legii până la modificările operate prin Legea nr.246 din 31 iulie 2023, în vigoare din 01 septembrie 2023).

Examinând temeiurile invocate în recurs în raport cu materialele cauzei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție îl consideră inadmisibil, din

următoarele motive.

În conformitate cu art.246 alin.(1) din Codul administrativ (în redacția în vigoare la data declarării recursului), 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 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 temeiuri concludente și serioase.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține 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 de judecată 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 de judecată 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 redacția în vigoare la data declarării recursului). 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 de judecată 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 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, urmând de 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).

În circumstanțele menționate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibil recursul depus de Terzi Alexandra, reprezentată de avocatul Cociu Mihail.

În conformitate cu art.230 și art.246 din Codul administrativ (în redacția în vigoare la data declarării recursului), Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul depus de Terzi Alexandra, reprezentată de avocatul Cociu Mihail, se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte,  
judecător

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Lilia Roic-Botezatu