



CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

ÎNCHEIERE

cu privire la inadmisibilitatea recursului depus de Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev, reprezentați de avocatul Nicolai Jecov,

în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Anna Lemeșeva împotriva Consiliului mun. Comrat, terți Roman Cazacu și Nina Cozari cu privire la anularea parțială a actelor administrative și încasarea cheltuielilor de judecată,

la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Comrat, Anei Lemeșeva și a lui Serghei Lemeșev cu privire la anularea parțială a actului administrativ,

la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Comrat, terți Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev cu privire la anularea parțială a actului administrativ,

la cererea de chemare în judecată depusă de Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev împotriva Consiliului mun. Comrat, primarului mun. Comrat, Comisiei de licitație a Primăriei mun. Comrat, Ninei Cozari și a lui Roman Cazacu cu privire la anularea actelor administrative, rezultatelor licitației privind vânzarea terenului și recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare, și

la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Comrat, primarului mun. Comrat, Comisiei de licitație a Primăriei mun. Comrat și a lui Roman Cazacu cu privire la anularea actelor administrative și recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei din 12 decembrie 2022 a Curții de Apel Comrat

(Dosarul nr. 3ra-486/23

NR. PIGD 2-18000947-01-3ra-02052023)

Admisibilitatea recursului depus până la 01 septembrie 2023. Articolul 246 din Codul administrativ (în vigoare până la 01 septembrie 2023).

Judecătoria Comrat, sediul Central, jud.: V. Hrapacov
Curtea de Apel Comrat, jud.: A. Mironov, L. Caraianu, D. Fujenco

18 decembrie 2024

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților admisibilitatea recursului depus de Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev, reprezentați de avocatul Nicolai Jecov.

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Ion Malanciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Diana Stănilă, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 28 februarie 2018 Anna Lemeșeva a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Comrat privind anularea parțială a actelor administrative și încasarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a relatat că este coproprietara apartamentului nr. X în blocul locativ cu trei apartamente, situat pe adresa mun. XXXXXX, str. XXXXXX, ceea ce se confirmă prin documente corespunzătoare, care stabilesc dreptul de proprietate.

3. Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, suprafața lotului de teren cu nr. cadastral XXXXXX, pe care este amplasat blocul locativ cu mai multe apartamente privatizate, în care este situat inclusiv și apartamentul său constituie 0,0375 ha.

4. La 25 august 2017 Consiliul mun. Comrat a adoptat decizia nr. 17/25, care la pct. 1.10 reglementează hotarele noi formate, prin efectuarea actualizării, ale terenului de pământ, înregistrat cu nr. cadastral XXXXXX. Iar, la 01 decembrie 2017, Consiliul mun. Comrat a adoptat decizia nr. 25/25, în care la pct. 1.31 au fost indicate noile hotare ale terenului de pământ, înregistrat cu nr. cadastral XXXXXX, formate prin partajare în două de sine stătătoare.

5. Invocând dispozițiile art. 11 din Codul funciar, reclamanta a concluzionat că deciziile Consiliului mun. Comrat sunt ilegale și pasibile anulării, deoarece acest teren format, pe care este amplasat blocul locativ cu mai multe apartamente privatizate de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX, cu suprafața de 0,0375 ha, în conformitate cu cerințele normative, urma să fie transmis cu titlu gratuit în proprietatea comună pe cote părți a proprietarilor apartamentelor, situate în acest bloc, proporțional cu suprafața privatizată de către fiecare dintre ei.

6. Mai mult, contrar prevederilor art. 17 alin. (2) lit. c) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004 și art. 18 alin. (4) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, Consiliul mun. Comrat, fără acordul scris al coproprietarilor, a adoptat decizia de a schimba (de a actualiza) și a forma

prezentul teren de pământ aferent, în urma cărui fapt a fost schimbată suprafața acestuia spre micșorare.

7. De altfel, reclamanta a menționat că cererea prealabilă expediată la 17 ianuarie 2018, a fost respinsă neîntemeiat, prin decizia Consiliului mun. Comrat nr. 2/30.2 din 26 ianuarie 2018.

8. Având în vedere cele expuse, Anna Lemeșeva a solicitat anularea, ca fiind ilegale, a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 17/25 din 25 august 2017 în partea 1.10, precum și a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 în partea 1.31 și încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

9. La 28 februarie 2018, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliul mun. Comrat, Anei Lemeșeva și a lui Serghei Lemeșev cu privire la anularea parțială a actului administrativ.

10. În susținerea cererii de chemare în judecată, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a relatat că, exercitând control asupra legalității actelor administrative, adoptate de organul de administrație publică locală Comrat, în temeiul art. 64 și 68 din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, a constatat ilegalitatea deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017, motiv pentru care a expediat în adresa acestuia demersul cu privire la ilegalitate nr. 1304OT5-442 din 29 decembrie 2017, care a fost admis parțial prin decizia Consiliului mun. Comrat nr. 2/30.2 din 26 ianuarie 2018.

11. Așadar, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a precizat că, prin pct.1.30 și 1.31 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 „Privind formarea hotarelor noi ale terenurilor de pământ” s-au format hotare noi ale terenurilor de pământ, după cum urmează: str. XXXXXX, nr. cadastral XXXXXX – formare prin partajare pe două de sine stătătoare; XXXXXXXXXX, nr. cadastral XXXXXX – formare prin partajare pe două de sine stătătoare.

12. Pct.1.30 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 a fost anulat de Consiliu, iar pct.1.31 a fost lăsat în vigoare.

13. Invocând prevederile pct. 122 lit. d) din Instrucțiunea privind înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, aprobată de Agenția relații funciare și cadastru la 22 iunie 2005, pct. 2.1 și 2.3 din Instrucțiunea privind ținerea lucrărilor de secretariat în organele de administrație publică locală ale Republicii Moldova, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 115 din 28 februarie 1996, art. 3 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală și art. 18 alin. (4) lit. a) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, reclamantul a opinat că punctul vizat al deciziilor Consiliului este ilegal și pasibil anulării,

întrucât organul de administrație publică locală Comrat a Primăriei mun. Comrat, în cadrul adoptării deciziei menționate a încălcat în mod esențial dispozițiile art. 17 alin. (2) lit. c), art. 20 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 privind formarea bunurilor imobile, deoarece nu a fost obținut acord în scris al titularilor de drept, care grevează dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile (al arendașului, al creditorului gajist, al titularului de servitute), sau proprietarilor obiectelor învecinate ale bunurilor imobile, drepturile cărora pot fi încălcate la formarea bunurilor imobile.

14. Or, la caz, acordul proprietarilor bunurilor imobile, amplasate pe terenul de pământ din str. XXXXXX, 1-3, pentru formarea terenului de pământ nr. cadastral XXXXXX, prin partajarea acestuia, nu a fost obținut. În cadrul examinării demersului cu privire la ilegalitatea deciziei, pârâtul nu a prezentat documente corespunzătoare, ce ar confirma existența unui astfel de acord.

15. Complementar, reclamantul a susținut că contrar dispozițiilor art. 22 alin. (1) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală”, în decizia examinată a consiliului nu sunt indicate numărul și data raportului comisiei de specialitate a consiliului.

16. În final, având în vedere cele enunțate, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a solicitat anularea pct. 1.31 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017.

17. Prin încheierea din 26 martie 2018 a Judecătoriei Comrat, sediul Central, s-a conexas pentru a fi examinat într-o singură procedură dosarul nr. 3-28/2018 (numărul PIGD 23-3-911-28022018) la acțiunea Anei Lemeșeva împotriva Consiliului mun. Comrat cu privire la anularea, ca ilegală, a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 17/25 din 25 august 2017 în partea pct. 1.10, precum și a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 în partea pct. 1.31 cu dosarul nr. 3-30/2018 (numărul PIGD 23-3-947-03032018) la acțiunea Oficiului Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliul mun. Comrat, Anei Lemeșeva și a lui Serghei Lemeșev cu privire la anularea pct. 1.31 din decizia consiliului nr. 25/25 din 01 decembrie 2017, fiindu-le atribuit nr. 3-28/2018 (numărul PIGD 23-3-911-28022018) (f.d.20, Vol.I).

18. Prin încheierea protocolară din 26 martie 2018 a Judecătoriei Comrat, sediul Central, Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev sau recunoscut în calitate de coreclamanti în cauza nr.3-28/2018, la cererea de chemare în judecată depusă de Anna Lemeșeva împotriva Consiliului mun. Comrat cu privire la anularea, ca ilegală, a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 17/25 din 25 august 2017 în partea pct. 1.10, precum și a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 în partea pct. 1.31 (f.d.24, Vol.V).

19. La 21 aprilie 2018, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliul mun. Comrat, persoane terțe Serghei Lemeșev și Anna Lemeșeva cu privire la anularea parțială a actului administrativ.

20. În motivarea acțiunii, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat, a enunțat că în urma exercitării controlului asupra legalității actelor administrative, adoptate (încheiate) de organul de administrație publică locală Comrat, în conformitate cu art. 64 și 68 din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, a constatat ilegalitatea actului, motiv din care a expediat în adresa Consiliului mun. Comrat demersul nr. 1304OT5-62 din 22 februarie 2018, însă care a rămas fără răspuns.

21. Subsecvent, reclamantul a notat că, prin pct. 1.1 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 27/12 din 22 decembrie 2017 „Privind aprobarea hotarelor cadastrale ale terenurilor de pământ”, s-a aprobat hotarul cadastral al terenului de pământ din str. XXXXXX, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața 0,0375 ha.

22. În context, invocând prevederile pct. 122 lit. d) din Instrucțiunea privind înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, aprobată de Agenția relații funciare și cadastru la 22 iunie 2005, pct. 2.1 și 2.3 din Instrucțiunea privind ținerea lucrărilor de secretariat în organele de administrație publică locală ale Republicii Moldova, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 115 din 28 februarie 1996, art. 3 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală și art. 18 alin. (4) lit. a) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, reclamantul a opinat că punctul vizat al deciziei Consiliului este ilegal și pasibil anulării, întrucât în cadrul examinării sesizării cetățenilor Serghei Lemeșev și Anna Lemeșeva, care domiciliază pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX, materialelor parvenite de la Primăria mun. Comrat, a constatat că organul de administrație publică locală Comrat al Primăriei mun. Comrat în cadrul adoptării deciziei nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 „Privind formarea hotarelor noi ale terenurilor de pământ” a încălcat în mod esențial dispozițiile art. 17 alin. (2) lit. c), art. 20 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 privind formarea bunurilor imobile, deoarece nu a fost obținut acordul în scris al titularilor de drept, care grevează dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile (al arendașului, al creditorului gajist, al titularului de servitute), sau proprietarilor obiectelor învecinate ale bunurilor imobile, drepturile cărora pot fi încălcate la formarea bunurilor imobile.

23. Astfel, deși prin această decizie Consiliul mun. Comrat a decis să formeze hotare noi ale terenului de pământ din str. XXXXXXXXXX, cu nr. cadastral XXXXXX – formare prin partajare pe două de sine stătătoare, nu a obținut acordul tuturor proprietarilor bunurilor imobile (casa locativă de

un nivel cu mai multe apartamente), amplasată pe terenul de pământ din str. XXXXXX, 1-3, pentru formarea terenului de pământ cu nr. cadastral XXXXXX, prin partajarea acestuia.

24. Iar, în cadrul examinării demersului cu privire la ilegalitate, pârâtul nu a prezentat documente corespunzătoare, ce ar confirma existența unui astfel de acord.

25. Mai mult, cetățenii Lemeșev sunt împotriva acestor modificări în Registrul bunurilor imobile, motiv pentru care în adresa Consiliului mun. Comrat a fost expediat demers cu privire la ilegalitate nr.1304OT5-442 din 29 decembrie 2017 privitor la ilegalitatea pct. 1.31 din decizia consiliului nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 „Privind formarea hotarelor noi ale terenurilor de pământ”.

26. În baza celor expuse, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a solicitat anularea pct. 1.1 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 27/12 din 22 decembrie 2017 „Privind aprobarea hotarelor cadastrale ale terenurilor de pământ”.

27. Prin încheierea din 29 mai 2018 a Judecătoriei Comrat, sediul Central, s-a conexas pentru a fi examinat într-o singură procedură dosarul nr. 3-28/2018 (numărul PIGD 23-3-911-28022018) la acțiunea de contencios administrativ a Annei Lemeșeva împotriva Consiliului mun. Comrat cu privire la anularea, ca ilegală, a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 17/25 din 25 august 2017 în partea pct. 1.10, precum și a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 în partea pct. 1.31, cu dosarul nr. 3-57/2018 (numărul PIGD 23-3-1729-23042018) la acțiunea de contencios administrativ a Oficiului Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Comrat, persoane terțe Serghei Lemeșev și Anna Lemeșeva cu privire la anularea pct. 1.1 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 27/12 din 22 decembrie 2017, ca ilegală în fond, fiind emisă cu încălcarea legii și procedurii stabilite, fiindu-le atribuit nr. 3-28/2018 (numărul PIGD 23-3-911-28022018) (f.d.15-16, Vol.II).

28. Prin încheierea protocolară din 15 august 2018 a Judecătoriei Comrat, sediul Central, Nina Cozari și Roman Cazacu s-au atras în proces în calitate de persoane terțe (f.d.54-55, Vol.V).

29. La 01 noiembrie 2018 Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Comrat, primarului mun. Comrat și Comisiei de licitație a Primăriei mun. Comrat cu privire la anularea actelor administrative și recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

30. În motivarea cererii de chemare în judecată, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a indicat, că reieșind din activitatea funcțională, în conformitate cu art. 64 și 68 din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, în urma exercitării controlului asupra legalității

actelor administrative, adoptate de organul de administrație publică locală Comrat, a constatat ilegalitatea unui șir de acte administrative, motiv pentru care a expediat în adresa Consiliului mun. Comrat, Comisiei de licitație și primarului mun. Comrat demersul cu privire la ilegalitate nr. 1304OT5-363 din 04 septembrie 2018.

31. Prin decizia nr. 12/12.9 din 28 septembrie 2018, Consiliul mun. Comrat a respins demersul cu privire la ilegalitate. Iar, de la Comisia de licitație și primarul mun. Comrat nu a parvenit niciun răspuns.

32. Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a menționat că, prin pct. 1.7 al deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 ianuarie 2018 „Privind terenurile de pământ, scoase la licitație” s-a scos la licitație, terenul din str. XXXXXX, f/n, cu suprafața – 0,0014 ha și nr. cadastral XXXXXX, la prețul minim de vânzare – 140 de lei, Pasul licitației 10%, Predestinație – aferent.

33. La 14 martie 2018, în baza acestei decizii a consiliului, Comisia de licitație a Primăriei mun. Comrat a desfășurat licitația publică pentru vânzarea terenului vizat. În baza rezultatelor licitației a fost perfectat procesul-verbal cu privire la rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018 și a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului de pământ la licitația din 19 martie 2018, înregistrat notarial cu numărul 1034.

34. Aici, invocând prevederile pct. 122 lit. d) din Instrucțiunea privind înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, aprobată de Agenția relațiilor funciare și cadastrului la 22 iunie 2005, pct. 2.1 și 2.3 din Instrucțiunea privind ținerea lucrărilor de secretariat în organele de administrație publică locală ale Republicii Moldova, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 115 din 28 februarie 1996, art. 3 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală și art. 18 alin. (4) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, reclamantul a opinat că actele administrative enunțate sunt ilegale și pasibile anulării, întrucât la Judecătoria Comrat se examinează dosarul civil nr. 23-3-947-03032018 la acțiunea Oficiului Teritorial Comrat împotriva Consiliului mun. Comrat cu privire la anularea pct.1.31 al deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 „Privind formarea hotarelor noi ale terenurilor de pământ”, și anume a terenului din str. XXXXXX/1-3, cu nr. cadastral XXXXXX și pct. 1.1 al deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 27/12 din 22 decembrie 2017 „Privind aprobarea hotarelor cadastrale ale terenurilor de pământ”, ce vizează terenul din str. XXXXXX, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0375 ha.

35. În context, reclamantul a susținut că toate deciziile menționate sunt legate reciproc și rezultă una din alta în consecutivitatea adoptării lor, ating drepturi și interese legitime ale aceluiași persoane, cet. Lemeșev și Cazacu. Astfel, temeiurile ilegalității pct. 3 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 ianuarie 2018, direct rezidă din temeiurile ilegalității p. 1.31

din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 și pct.1.1 al deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 27/12 din 22 decembrie 2017.

36. Mai mult, în cadrul examinării sesizării cetățenilor Serghei Lemeșev și Anna Lemeșeva, care domiciliază pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX, materialelor parvenite de la Primăria mun. Comrat, a constatat că organul de administrație publică locală Comrat al Primăriei mun. Comrat în cadrul adoptării deciziei nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 „Privind formarea hotarelor noi ale terenurilor de pământ” a încălcat în mod esențial dispozițiile art. 17 alin. (2) lit. c), art. 20 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 privind formarea bunurilor imobile, deoarece nu a fost obținut acordul în scris al titularilor de drept, care grevează dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile (al arendașului, al creditorului gajist, al titularului de servitute), sau proprietarilor obiectelor învecinate ale bunurilor imobile, drepturile cărora pot fi încălcate la formarea bunurilor imobile.

37. Astfel, deși prin această decizie Consiliul mun. Comrat a decis să formeze hotare noi ale terenului de pământ din str. XXXXXXXXXX, cu nr. cadastral XXXXXX – formare prin partajare pe două de sine stătătoare, nu a obținut acordul tuturor proprietarilor bunurilor imobile (casa locativă de un nivel cu mai multe apartamente), amplasată pe terenul de pământ din str. XXXXXX, 1-3, pentru formarea terenului de pământ cu nr. cadastral XXXXXX, prin partajarea acestuia.

38. Iar, în cadrul examinării demersului cu privire la ilegalitate, pârâtul nu a prezentat documente corespunzătoare, ce ar confirma existența unui astfel de acord.

39. Mai mult, cetățenii Lemeșev sunt împotriva acestor modificări în Registrul bunurilor imobile, motiv pentru care în adresa Consiliului mun. Comrat a fost expediat demersul cu privire la ilegalitate nr. 1304OT5-442 din 29 decembrie 2017 privitor la ilegalitatea pct. 1.31 din decizia consiliului nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 „Privind formarea hotarelor noi ale terenurilor de pământ”, iar ulterior, demersul cu privire la ilegalitate nr. 1304OT5-62 din 22 februarie 2018 privind ilegalitatea pct. 1.1 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 27/12 din 22 decembrie 2017 „Privind aprobarea hotarelor cadastrale ale terenurilor de pământ”, și în rezultatul neadmiterii acestor demersuri a fost depusă cererea de chemare în judecată nominalizată.

40. De altfel, făcând referire la dispozițiile art.207 și 220 alin.(1) din Codul civil, reclamantul a conchis relevanța anulării procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018 privind vânzarea terenului cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha, precum și recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului la licitația din 19 martie 2018, înregistrat notarial cu numărul XXXXXX.

41. Așadar, în baza celor expuse, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a solicitat anularea pct. 1.7 al deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 ianuarie 2018 „Privind terenurile de pământ, scoase la licitație”, a procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018 pentru vânzarea terenului situat pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX, f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha și recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului situat pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha, încheiat la 19 martie 2018 între primarul mun. Comrat și Roman Cazacu.

42. La 14 noiembrie 2018 Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev au depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Comrat, primarului mun. Comrat, Comisiei de licitație a primăriei mun. Comrat, Ninei Cozari și a lui Roman Cazacu, cu privire la anularea actului administrativ, rezultatelor licitației pentru vânzarea terenului, recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului și încasarea cheltuielilor de judecată.

43. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanții au relatat că sunt proprietari ai apartamentului nr. X în casa locativă cu trei apartamente, amplasată pe adresa mun. XXXXXX, str. XXXXXX.

44. Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, suprafața terenului de pământ cu nr. cadastral XXXXXX, pe care este amplasat blocul locativ cu mai multe apartamente privatizate, inclusiv apartamentul ce le aparține cu drept de proprietate, constituie 0,0375 ha.

45. Subsecvent, făcând referire la dispozițiile art. 11 din Codul funciar, reclamanții au enunțat că, acest teren de pământ format, pe care este amplasat blocul locativ cu mai multe apartamente privatizate din mun. XXXXXX, str. XXXXXX cu suprafața 0,0375 ha, în conformitate cu cerințele normative, urmează a fi transmis cu titlu gratuit în proprietatea comună pe cote-părți proprietarilor apartamentelor, amplasate în această casă, proporțional cu suprafața privatizată de către fiecare dintre ei.

46. Însă, organele de administrație publică locală a mun. Comrat, au adoptat decizii cu încălcarea normelor imperative susmenționate și au efectuat un șir de acțiuni în privința acestui teren aferent, în urma cărui fapt a fost schimbată suprafața acestuia spre micșorare, inclusiv prin înstrăinarea lui parțială.

47. Astfel, la 26 ianuarie 2018, Consiliul mun. Comrat a adoptat decizia nr. 2/33 „Privind aprobarea hotarelor cadastrale ale terenurilor de pământ”, care la pct. 1.4 și 1.5 reglementează hotarele cadastrale ale terenurilor de pe adresa str. XXXXXX, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața 0,0361 ha și din str. XXXXXX f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața 0,0014 ha, prin intermediul căruia terenul, pe care este amplasat blocul locativ cu mai multe

apartamente privatizate, în care este situat inclusiv apartamentul lor, a fost partajat pe fond în două terenuri de pământ, iar suprafața acestuia, care inițial a constituit 0,0375 ha, a fost micșorată până la 0,0361 ha.

48. De asemenea, la 26 ianuarie 2018, Consiliul mun. Comrat a adoptat decizia nr. 2/34 „Privind terenurile de pământ, scoase la licitație”, în care la pct. 1.7 s-a menționat că terenul de pe adresa str. XXXXXX, f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața 0,0014 ha a fost scos la licitație publică pentru vânzare.

49. La 14 martie 2018 în baza acestei decizii, Comisia de licitație pe lângă Primăria mun. Comrat a desfășurat licitația pentru vânzarea terenului de pe adresa mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața 0,0014 ha cu întocmirea, în baza totalurilor acestuia, a procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației (proces-verbal cu privire la rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018).

50. Iar, la 19 martie 2018, în baza actelor administrative sus-menționate, primarul mun. Comrat a încheiat contract de vânzare-cumpărare a terenului de pe adresa mun. XXXXXX, str. XXXXXX, f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața 0,0014 ha cu Roman Cazacu.

51. În opinia reclamanților, aceste decizii ale Consiliului mun. Comrat, acțiuni de desfășurare a licitației pentru vânzarea terenului vizat și contractul încheiat de vânzare-cumpărare a terenului sunt ilegale și pasibile anulării.

52. Aceasta deoarece, contrar dispozițiilor art. 288 alin. (2), art. 290 alin. (1), art. 321 alin. (2) din Codul Civil, terenul vizat, scos pentru vânzare la licitație, la momentul adoptării deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 ianuarie 2018 nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, și prin urmare, nu poate fi obiectul negocierilor la licitația publică, fapt prevăzut și de Regulamentul privind licitațiile ”cu strigare” și ”cu reducere”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009.

53. Mai mult, contrar art. 7 și art. 14-16 ale Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28 octombrie 2004, deși terenul de pământ scos la licitație se află în zona de construcție intensivă, limitează un șir de obiecte și construcții învecinate, care au anumite regimuri de drept și destinații funcționale, ceea ce în mod obligatoriu presupune necesitatea coordonării cu proprietarii obiectelor învecinate ale bunurilor imobile, inclusiv cu ei, drepturile cărora pot fi atinse la formarea acestui bun imobil, un acord în scris, ce ar permite desfășurarea formării terenului litigant, de la ei nu s-a solicitat și nici studiu privind posibilitatea formării acestui bun imobil nu s-a efectuat.

54. De altfel, reclamanții au susținut că, acest teren nu putea fi format și vândut fără acordul lor, deoarece este o parte a terenului de pământ aferent, pe care este amplasat blocul locativ cu mai multe apartamente privatizate, în

care este situat inclusiv apartamentul lor, ceea ce inevitabil le încalcă drepturile ca proprietari.

55. Complementar, făcând referire la prevederile art. 207 alin. (1), (3), art. 220 alin. (1) din Codul civil, reclamanții au conchis că, contractul de vânzare-cumpărare a terenului de pe adresa mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0.0014 din 19 martie 2018, încheiat între primarul mun. Comrat și Roman Cazacu urmează a fi recunoscut nul.

56. Subsecvent, reclamanții au menționat că cererea prealabilă expediată la 09 octombrie 2018 a fost respinsă ca neîntemeiată, prin decizia Consiliului mun. Comrat nr. 14/10.2 din 26 octombrie 2018.

57. Așadar, având în vedere cele enunțate, Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev au solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/33 din 26 ianuarie 2018 în partea pct. 1.4 și 1.5, precum și a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 ianuarie 2018 în partea pct. 1.7; anularea rezultatelor licitației pentru vânzarea terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX, f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha (proces-verbal cu privire la rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018); recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha, încheiat între primarul mun. Comrat și Roman Cazacu și încasarea cheltuielilor de judecată.

58. Prin încheierea din 22 octombrie 2020 a Judecătoriei Comrat, sediul Central, dosarele civile:

I. nr. 3-44/2020 (PIGD nr. 23-3-911-28022018) la acțiunile de contencios administrativ înaintate de:

1) Anna Lemeșeva împotriva Consiliului mun. Comrat, persoane terțe Roman Cazacu, Nina Cozari cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 17/25 din 25 august 2017 în partea pct. 1.10, precum și a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 în partea pct. 1.31;

2) Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Comrat, Annei Lemeșeva și a lui Serghei Lemeșev cu privire la anularea p. 1.31 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017, ca ilegală în fond, fiind emisă cu încălcarea legii și procedurii stabilite;

3) Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Comrat, persoane terțe Serghei Lemeșev și Anna Lemeșeva cu privire la anularea pct. 1.1 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 27/12 din 22 decembrie 2017, ca ilegală în fond, fiind emisă cu încălcarea legii și procedurii stabilite,

II. nr. 3-11/2020 (PIGD nr. 23-3-4677-20112018) la acțiunea de contencios administrativ înaintată de Anna Lemeșeva, Serghei Lemeșev împotriva Consiliului mun. Comrat, primarului mun. Comrat, Comisiei de licitație a Primăriei mun. Comrat, Ninei Cozari și a lui Roman Cazacu, cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/33 din 26 ianuarie 2018 în partea pct. 1.4 și 1.5, precum și a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 ianuarie 2018 în partea pct. 1.7; anularea rezultatelor licitației pentru vânzarea terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX, f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha (proces-verbal cu privire la rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018) și recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha, încheiat între primarul mun. Comrat și Roman Cazacu,

III. nr. 3-140/2018 (PIGD nr. 23-3-4472-05112018) la acțiunea de contencios administrativ înaintată de Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Comrat, primarului mun. Comrat, Comisiei de licitație a Primăriei mun. Comrat și a lui Roman Cazacu cu privire la anularea pct. 1.7 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 ianuarie 2018 „Privind terenuri de pământ, scoase la licitație”, a procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018 privind vânzarea terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX, f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha și recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha, încheiat între primarul mun. Comrat și Roman Cazacu,

au fost conexe într-o singură procedură, căreia i-a fost atribuit nr. 3-44/2020 (număr PIGD 23-3-911-28022018) (f.d.101-102, Vol.IV).

59. Prin hotărârea din 24 decembrie 2021 a Judecătoriei Comrat, sediul Central, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ a Anei Lemeșeva împotriva Consiliului mun. Comrat cu privire la anularea, ca ilegale, a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 17/25 din 25 august 2017 în partea pct. 1.10, precum și a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 în partea pct. 1.31.

S-a respins ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ înaintată de Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Comrat, Serghei Lemeșev și Anna Lemeșeva cu privire la anularea pct. 1.31 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017, ca ilegală în fond, fiind emisă cu încălcarea legii și procedurii stabilite.

S-a respins ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ înaintată de Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Comrat cu privire la anularea pct. 1.1 din decizia

Consiliului mun. Comrat nr. 27/12 din 22 decembrie 2017, ca ilegală în fond, fiind emisă cu încălcarea legii și procedurii stabilite.

S-a respins ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ înaintată de Anna Lemeșeva, Serghei Lemeșev împotriva lui Roman Cazacu, Ninei Cozari, Consiliului mun. Comrat, primarului mun. Comrat, Comisiei de licitație a Primăriei mun. Comrat, cu privire la: anularea, ca ilegale, a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/33 din 26 ianuarie 2018 în partea pct. 1.4 și pct. 1.5, precum și a deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 ianuarie 2018 în partea pct. 1.7; anularea rezultatelor licitației pentru vânzarea terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX, f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha (proces-verbal cu privire la rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018); recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha, încheiat între primarul mun. Comrat și Roman Cazacu.

S-a respins ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ depusă de Oficiului Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Comrat, primarului mun. Comrat, Comisiei de licitație a Primăriei mun. Comrat și a lui Roman Cazacu cu privire la: anularea pct. 1.7 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 ianuarie 2018 „Privind terenuri de pământ, scoase la licitație”, ca ilegală în fond, fiind emisă cu încălcarea legii și procedurii stabilite; anularea procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018 pentru vânzarea terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX, f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha; recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha, încheiat între primarul mun. Comrat și Roman Cazacu (vol. V, f.d. 222-223; 229-243).

60. La 28 decembrie 2021, în termenul prevăzut de art. 232 din Codul administrativ, Anna Lemeșeva, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov a depus apel, iar la 22 martie 2022 a prezentat motivarea apelului împotriva hotărârii din 24 decembrie 2021 a Judecătoriei Comrat, sediul Central, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi decizii privind admiterea integrală a cererii sale de chemare în judecată (f.d.225, Vol.V; f.d.1-3, Vol.VI).

61. La 19 ianuarie 2022, în termenul prevăzut de art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, Oficiul Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat a depus apel împotriva hotărârii din 24 decembrie 2021 a Judecătoriei Comrat, sediul Central, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi decizii privind admiterea integrală a cererii sale de chemare în judecată (f.d.227-228, Vol.V).

62. Prin încheierea din 12 mai 2022 a Curții de Apel Comrat, s-a declarat inadmisibil apelul Oficiului Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat depus

împotriva hotărârii din 24 decembrie 2021 a Judecătorei Comrat, sediul Central (f.d.33-38, Vol.V).

63. Prin decizia din 12 decembrie 2022 a Curții de Apel Comrat, s-a respins apelul depus de Anna Lemeșeva, reprezentată de avocatul Nicolai Jecov împotriva hotărârii din 24 decembrie 2021 a Judecătorei Comrat, sediul Central (f.d.112a-145, Vol.II).

64. Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare reieșind din materialele cauzei precum și argumentele participanților la proces, au constatat că inițial suprafața terenului de pământ, amplasat în mun. XXXXXX, str. XXXXXX cu numărul cadastral XXXXXX a constituit 0,0325 ha.

65. După actualizarea hotarelor acestui teren de pământ, în urma adoptării de către Consiliul mun. Comrat a deciziei nr. 17/25 din 25 august 2017 suprafața lui a devenit de 0,0375 ha.

66. Astfel, conform Actului de cercetare a terenului din 05 octombrie 2017, în urma stabilirii hotarelor, suprafața terenului cu numărul cadastral XXXXXX s-a mărit de la 0,0325 ha până la 0,0375 ha.

67. Prin urmare, în rezultatul adoptării de către intimat a deciziei cu privire la partajarea terenului cu numărul cadastral XXXXXX, suprafața terenului de pământ, pe care este amplasat blocul cu mai multe apartamente s-a mărit, respectiv s-a mărit și suprafața terenului de pământ, care teoretic poate fi acordată cu titlu gratuit în proprietatea proprietarilor apartamentelor acestui bloc locativ cu mai multe apartamente. Însă, această constatare nu s-a reținut ca fiind una decisivă pe dosar.

68. Subsecvent, reieșind din prevederile art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998 și art. 5 alin. (1) Legea privind monitoringul bunurilor imobile nr. 267 din 29 noiembrie 2012, instanța de apel a enunțat că titulari de drept sunt persoane, care dispun de drepturi, înregistrate în Registrul bunurilor imobile, asupra bunurilor imobile în baza documentului, care stabilește dreptul.

69. Astfel, atât reclamanta Anna Lemeșeva, cât și alți proprietari ai apartamentelor, amplasate în blocul locativ cu mai multe apartamente din mun. XXXXXX, str. XXXXXX, situat pe terenul de pământ cu numărul cadastral XXXXXX, la data adoptării de către Consiliul municipal Comrat a deciziilor contestate nr. 17/25 din 25 august 2017, nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 și nr. 27/12 din 22 decembrie 2017, nu sânt înregistrați în modul stabilit de lege ca titulari de drept ai acestui teren de pământ.

70. Prin urmare, existența doar a dreptului de proprietate, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, al persoanelor indicate la spații locative izolate în acest bloc locativ cu mai multe apartamente, nu poate servi ca confirmare,

a existenței dreptului de folosință asupra terenului, aferent blocului cu mai multe apartamente.

71. De altfel, dreptul de folosință a terenului poate să apară numai în baza documentelor corespunzătoare, care stabilesc dreptul, eliberat în modul stabilit de organele administrație publice locale ale mun. Comrat, și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, ceea ce în cazul Annei Lemeșeva și a altor proprietari ai apartamentelor nu există.

72. Or, proprietarul terenului cu numărul cadastral XXXXXX a fost și este unitatea administrativ-teritorială a mun. Comrat, fapt ce se confirmă prin extrasul din cadastrul bunurilor imobile, eliberat de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

73. Astfel, proprietarul terenului cu numărul cadastral XXXXXX a fost și este unitatea administrativ-teritorială a mun. Comrat, respectiv doar organele administrației publice locale ale mun. Comrat, împuternicite de lege, la caz, Consiliul mun. Comrat, sânt investite cu împuterniciri pentru adoptarea deciziilor privitor la posesia, folosința și administrarea acestui teren de pământ, inclusiv prin partajarea, actualizarea acestuia și aprobarea hotarelor lui fără anumite limitări. Iar, deoarece Anna Lemeșeva, Serghei Lemeșev sau alte persoane, care locuiesc în casa menționată, nu sunt titulari de drept ai terenului cu numărul cadastral XXXXXX, lipsește necesitatea obținerii acordului lor în scris pentru formarea obiectului.

74. Respectiv, din considerentele enunțate, instanța de apel a respins ca neîntemeiate argumentele apelantului, că Anna Lemeșeva, Serghei Lemeșev sau alți proprietari ai apartamentelor din blocul locativ cu trei apartamente, amplasat pe adresa mun. XXXXXX, str. XXXXXX au statut de utilizatori și deținători ai terenului de pământ vizat și acest statut este determinat de prevederile art. 11 alin. (1), (3) din Codul funciar.

75. De asemenea, au opinat nepertinența referirii reclamantului la pct. 122, subpct. d) din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, deoarece prin ordinul Agenției relații funciare și cadastru nr. 50 din 19 mai 2017 (Monitorul Oficial nr. 171-180/1000 din 02 iunie 2017) au fost introduse modificări în Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor și pct. 122 subpct. d) a fost expus în redacția nouă, în care, la fel, nu este vorba despre acordul titularului de drept.

76. Astfel, acordarea sau neacordarea terenului aferent în mun. XXXXXX, str. XXXXXX, cu numărul cadastral XXXXXX în proprietatea comună pe cote părți cu eliberarea documentelor, ce autentifică dreptul de proprietate al familiei Lemeșev și altor locuitori din acest bloc, nu constituie obiectul prezentei acțiuni.

77. Așadar, având în vedere cele enunțate, instanța de apel a conchis că prima instanță just a ajuns la concluzia privind lipsa temeiurilor pentru

anularea deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 17/25 din 25 august 2017 în partea pct. 1.10, deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017 în partea pct. 1.31, precum și pct. 1.1 al deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 27/12 din 22 decembrie 2017.

78. Subsecvent, a catalogat ca fiind întemeiate argumentele instanței de fond privind lipsa temeiurilor pentru anularea pct. 1.4, pct. 1.5 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 2/33 din 26 ianuarie 2018, pct. 1.7 al deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26.01.2018, anularea rezultatelor licitației pentru vânzarea terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n cu suprafața de 0,0014 ha (proces-verbal privind rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018), recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului de pe adresa mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n cu nr. cadastral 690121147.936 și suprafața de 0,0014 ha.

79. Complementar, a stabilit netemeinicia afirmațiilor reclamantilor privitor la ilegalitatea deciziilor contestate în legătură cu lipsa la data desfășurării licitației a planului geometric și extrasului din Registrul bunurilor imobile, ce confirmă înregistrarea dreptului de proprietate al mun. Comrat asupra acestui teren, conform pct. 12 din Regulamentul cu privire la licitația cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009.

80. Astfel, până la desfășurarea licitației pentru vânzarea terenului nominalizat, erau la dispoziție toate documente necesare. De asemenea, au fost îndeplinite cerințele Regulamentului cu privire la licitația cu strigare și licitația cu reducere. Or, mun. Comrat, atât până la emiterea de către Consiliul mun. Comrat a deciziilor contestate susmenționate din 26 ianuarie 2018, cât și după emiterea acestora, întotdeauna a fost proprietarul terenului de pământ, scos la licitație, care inițial a intrat în componența terenului cu numărul cadastral XXXXXX, iar ulterior fiind înregistrat cu numărul cadastral XXXXXX.

81. În continuare, instanța de apel a menționat că, prin pct. 1.4, 1.5 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 2/33 din 26 ianuarie 2018 și pct. 1.7 al deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 ianuarie 2018, contestate de reclamanti, nu a fost realizată formarea terenului de pământ, ci doar aprobate hotarele cadastrale ale acestora. Totodată, formarea terenului scos la licitație, a fost realizată în baza deciziei Consiliului mun. Comrat nr. 25/25 din 01 decembrie 2017.

82. Astfel, instanța de apel a concluzionat că prima instanță corect a conchis lipsa temeiurilor pentru a recunoaște ca ilegale pct. 1.4 și 1.5 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 2/33 din 26 ianuarie 2018, pct. 1.7 din decizia Consiliului mun. Comrat nr. 2/34 din 26 octombrie 2018, iar subsecvent, anularea rezultatelor licitației pentru vânzarea terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX f.n. cu suprafața 0,0014 ha (proces-verbal privind rezultatele licitației nr. 20 din 14 martie 2018), precum și

recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului de pe adresa: mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/n cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha, încheiat la 19 martie 2018 între primarul mun. Comrat și Roman Cazacu.

83. Curtea de Apel Comrat a conchis că prima instanță întemeiat a respins ca neîntemeiate acțiunile de contencios administrativ ale Annei Lemeșeva, Serghei Lemeșev și Oficiului Teritorial Comrat al Cancelariei de Stat.

84. La 28 decembrie 2022, Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev, reprezentați de avocatul Nicolai Jecov au depus recurs, iar la 13 martie 2023 au prezentat motivarea recursului împotriva deciziei din 12 decembrie 2022 a Curții de Apel Comrat, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de admitere integrală a cererilor de chemare în judecată (f.d.146-147; 159-161, Vol.VI).

85. În susținerea cererii de recurs, recurenții au invocat dezacordul cu decizia din 22 decembrie 2022 a Curții de Apel Comrat, care în opinia lor este neîntemeiată și urmează a fi anulată.

86. De altfel, recurenții au catalogat ca fiind nefondate concluziile instanței ierarhic inferioare privind respingerea acțiunii lor.

87. Astfel, la concluzia instanței de apel privind lipsa la reclamanți a statutului înregistrat în mod legal de titulari de drepturi ai terenului situat în mun. XXXXXX pe str. XXXXXX, cu nr. cadastral. XXXXXX, care a fost împărțit prin alocarea din acesta a unui teren situat pe adresa mun. XXXXXX pe str. XXXXXX f/n, cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha, recurenții au enunțat că ei ca și alți proprietari dintr-o clădire cu trei apartamente, situată pe str. XXXXXX, mun. XXXXXX, au statutul de gestionari și titulari ai terenului situat pe str. XXXXXX, cu nr. cadastral XXXXXX, statut determinat de prevederile pct. 3, alin. (1), art. 11 din Codul funciar.

88. Astfel, terenul vizat, pe care se afla casa de locuit privatizată cu multe apartamente, aflat în posesie și folosință la proprietarii de apartamente din casa de locuit, în conformitate cu cerințele normative, urma să fie oferit gratuit în proprietate comună în diviziune a proprietarilor apartamentelor din casa menționată, fiecărui dintre aceștia proporțional cu suprafața privatizată.

89. De altfel, recurenții au susținut că instanța de judecată ignoră faptul că organele administrației publice locale, reprezentate de Consiliul mun. Comrat și primarul mun. Comrat, în orice mod posibil, împiedică la realizarea de către ei, precum și alți proprietari ai apartamentelor din casa de locuit indicată, a dreptului de obținere a statutului de proprietari ai terenului adiacent și intenționat nu examinează cererea lor depusă întru luarea unei decizii cu privire la oferirea gratuită a terenului adiacent, situat pe adresa mun. XXXXXX, str. XXXXXX, cu nr. cadastral XXXXXX, în proprietate

comună în diviziune cu eliberarea documentelor care atestă dreptul de proprietate.

90. Prin urmare, în opinia recurenților, concluzia instanței ierarhic inferioare că existența numai înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a persoanelor menționate cu privire la încăperile de locuit izolate din casa de locuit indicată cu multe apartamente, nu poate servi drept confirmare, în același timp și existența dreptului de folosire a terenului, adiacent cu casa cu multe apartamente, este neveridică și contradictorie.

91. Subsecvent, recurenții au punctat că organele administrației publice locale, reprezentate de Consiliul mun. Comrat și primarul mun. Comrat, conștient împiedică proprietarii apartamentelor din casă de locuit cu multe apartamente indicată să dobândească calitatea de proprietari înregistrați și, în același timp, efectuează acțiuni ilegale față de terenul adiacent indicat, în urma cărora suprafața acestuia a fost modificată spre micșorare, inclusiv prin înstrăinarea parțială a acestuia.

92. Astfel, au conchis că instanțele ierarhic inferioare, au denaturat și lăsat fără nicio argumentare adecvată argumentul lor privind ilegalitatea deciziei Consiliului mun. Comrat nr.2/34 din 26 ianuarie 2018 „Cu privire la terenurile scoase la licitație”, care la pct. 1.7. prevede că terenul de pe adresa str. XXXXXX f/nr., cu nr. cadastral XXXXXX și suprafața de 0,0014 ha a fost scos la licitație pentru vânzare.

93. Complementar, recurenții au relevat că potrivit deciziei Consiliului nr.2/34 din 26 ianuarie 2018, obiectul licitației publice este terenul situat pe adresa mun. XXXXXX, str. XXXXXX f/nr, cu nr. cadastral XXXXXX.

94. Astfel, invocând dispozițiile art.288 alin.(2), art.290 alin. (1), art.321 alin.(2) din Codul civil, recurenții au reiterat că terenul vizat, pus în conformitate cu decizia menționată spre vânzare la licitație, la momentul adoptării deciziei Consiliului mun. Comrat nr.2/34 din 26 ianuarie 2018, nu era înregistrat în Registrul bunurilor imobile, aceasta fiind efectuată abia la data 12 februarie 2018, respectiv, nu putea fi obiectul licitației la o licitație publică. Iar, faptul că licitația publică, în sine, s-a desfășurat mai târziu, la data de 14 martie 2018, nu schimbă esența lucrurilor și nu înlătură încălcările admise ale legii, deoarece la momentul emiterii deciziei Consiliului mun. Comrat nr.2/34 din 26 ianuarie 2018, terenul propus spre vânzare nu era înregistrat în Registrul bunurilor imobile și, prin urmare, bunul dat la momentul aprobării deciziei consiliului privind vânzarea acestuia nu exista.

95. Prin referința depusă la 24 mai 2023, Primăria mun. Comrat a solicitat respingerea recursului depus de Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev, reprezentați de avocatul Nicolai Jecov (f.d. 171, Vol.VI).

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

96. Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

97. Art. 257 alin. (1) din Codul administrativ, stipulează că:

„(1) Prezentul cod intră în vigoare la 1 aprilie 2019.”

98. Art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, reglementează că:

„(3) Procedurile de contencios administrativ inițiate pînă 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 pînă 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.”

Din sensul normei de drept enunțate urmează că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale.

99. Art. XI alin. (1) și (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție), enunță că:

„(1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct. 1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 1 septembrie 2023.

(3) Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție pînă la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.”

100. Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție pînă la data intrării în vigoare a prezentei legi.

101. Recursul depus de Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev, reprezentați de avocatul Nicolai Jecov, a fost depus pînă la data intrării în vigoare a Legii nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Astfel, la momentul depunerii și examinării admisibilității prezentului recurs, prevederile legale relevante aveau următorul conținut:

102. Art. 244 alin. (1) din Codul administrativ (în vigoare pînă la 01 septembrie 2023):

„(1) Hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.”

103. Art. 245 alin.(1) și (2) din Codul administrativ (în vigoare pînă la 01 septembrie 2023):

„(1) 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.

(2) 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.”

104. Art. 246 alin. (1) și (2) lit. a)-f) din Codul administrativ (în vigoare până la 01 septembrie 2023):

„(1) Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere.

(2) Recursul se declară inadmisibil în special când:

a) decizia instanței de apel nu poate fi contestată cu recurs;

b) recursul este depus în mod repetat;

c) recursul este depus de o persoană neîmputernicită;

d) recursul a fost depus după expirarea termenului stabilit la art. 245 alin. (1);

e) motivarea recursului nu a fost depusă sau a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 245 alin. (2);

f) cererea de recurs nu corespunde cerințelor stabilite la art. 244 alin. (2), art. 233 alin. (1) și (2) și art. 234 alin. (2) și recurentul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de Curtea Supremă de Justiție.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

105. Referitor la termenul de depunere a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev, reprezentați de avocatul Nicolai Jecov, s-au conformat dispozițiilor art. 245 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, și au depus în termen recursul la 28 decembrie 2022, iar motivarea recursului la 13 martie 2023. Or, decizia Curții de Apel Comrat a fost pronunțată la 12 decembrie 2022, copia deciziei motivate a fost recepționată de către Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev la 20 februarie 2023, iar de reprezentantul acestora, avocatul Nicolai Jecov la 17 februarie 2023, fapte confirmate prin avizele de recepție, anexate la dosar (f.d.150, 157, Vol.VI).

106. Din analiza prevederilor legale enunțate supra, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, depus până la data de 01 septembrie 2023, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate la art. 246 alin. (2) din Codul administrativ, dar urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

107. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează 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.

108. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevolutiv 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.

109. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus.

110. 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.

111. 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.

112. 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.

113. 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).

114. 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).

115. În circumstanțele menționate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibil recursul depus de Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev, reprezentați de avocatul Nicolai Jecov.

116. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 230 și 246 din Codul administrativ, în vigoare la data depunerii recursului,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Declară inadmisibil recursul depus de Anna Lemeșeva și Serghei Lemeșev, reprezentați de avocatul Nicolai Jecov.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Ion Malanciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Diana Stănilă