



**CURTEA SUPREMĂ  
DE JUSTIȚIE**

**D E C I Z I E**

cu privire la admiterea recursului depus de Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău,

în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău către Vitalie Perciun, terț Agenția Servicii Publice cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate cu eliberarea terenului ocupat abuziv,

împotriva deciziei din 31 ianuarie 2024 a Curții de Apel Chișinău,

*(Dosarul nr. 3ra-307/24  
NR. PIGD 2-19108779-01-3ra-02042024)*

|                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Instanța de apel nu a furnizat o motivare adecvată și clară la toate argumentele și circumstanțele invocate.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, jud. V. Sîrbu,  
Curtea de Apel Chișinău, jud. V. Sîrbu, A. Braga, V. Negru,

4 aprilie 2025

*Textul corespunde originalului*

**Examinând în lipsa părților recursul declarat de Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Diana Stănilă,

Ion Malanciuc, *judecători*,

constată următoarele:

**ÎN FAPT**

1. La 14 iunie 2019, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Vitalie Perciun, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la demolarea gardului din piatră edificat neautorizat pe terenul ocupat abuziv din str. Lămâiței mun. Chișinău, cu numărul cadastral xxx și eliberarea terenului ocupat abuziv.

2. În motivarea acțiunii, a indicat că la 10 ianuarie 2019, serviciul respectiv al Consiliului municipal Chișinău a exercitat un control privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare din municipiul Chișinău, în rezultatul căruia s-a constatat că Vitalie Perciun, proprietarul imobilului, fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău privind atribuirea terenului, a ocupat ilegal lotul de pământ cu numărul cadastral xxx, din str. Lămâiței, mun. Chișinău.

3. A menționat că, conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014, terenul ocupat ilegal, cu suprafața totală de circa 0,1145 ha, din str. Lămâiței mun. Chișinău, constituie proprietate municipală. Pe perimetru, terenul ocupat abuziv este îngrădit cu un gard din piatră, edificat neautorizat.

4. A precizat că, prin acapararea terenurilor din domeniul privat, administrației publice locale i-a fost adus un prejudiciu material. Iar, potrivit borderourilor de calcul al prețului estimativ pentru vânzarea terenului (liber de construcții), costul terenului cu suprafața de 1145 m<sup>2</sup> ocupat abuziv constituie 245 030 lei.

5. A explicat că, în calitate de proprietar al terenului și ca instituție responsabilă pentru demararea lucrărilor de organizare a lucrărilor de interes public, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău intervine cu prezenta acțiune față de pârâți, în vederea înlăturării obstacolelor în folosirea lotului de pământ și demolarea construcțiilor edificate neautorizat.

6. La 7 octombrie 2020, avocatul Raisa Morozan, acționând în interesele lui Vitalie Perciun, a depus cerere reconvențională către Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire

la declararea nulității actului de constatare pe teren și repunerea părților în situația anterioară.

7. În motivarea cererii a indicat că, actul contestat prin acțiunea reconvențională constituie actul-temei pe care reclamantul autoritate publică își întemeiază acțiunea.

8. A explicat că, la 13.12.2019 pârâtul-reclamant a înaintat către reclamantul-pârât cerere prealabilă privind declararea nulității Actului de constatare pe teren nr.01/2019 din 10.01.2019, înregistrat cu numărul de intrare P-1174/2/19. Însă, Primăria a oferit un răspuns evaziv, cu nr. de ieșire 01/1-09-161 din 27.01.2020, la cererea prealabilă privind declararea nulității Actului de constatare pe teren nr.01/2019 din 10.01.2019.

9. A menționat că, potrivit Actului de constatare pe teren cu nr. 01/2019 din 10.01.2019 autoritatea a enunțat ocuparea ilegală de către Vitalie Perciun a unui teren cu suprafața de circa 0,1145 ha din str. Lămâiței (număr cadastral xxx, proprietate municipală) prin îngrădirea terenului cu un gard edificat neautorizat și a dispus „achitarea prejudiciilor materiale pentru ocuparea ilegală a terenurilor, demolarea construcției edificate neautorizat, eliberarea terenului ocupat abuziv și aducerea lui în starea bună pentru folosință”.

10. A explicat, că de fapt pereții de sprijin împotriva alunecărilor, numiți în actul constator drept „gard”, au fost construiți în mod autorizat în conformitate cu prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, în prezența certificatului de urbanism pentru proiectare nr.675i/15 din 11.12.2015 și planul de situație a terenului, precum și autorizației de construire nr.44- 6/16 din 18.04.2016 și planul de organizare a șantierului.

11. A reiterat că, pe lângă faptul că pereții de sprijin sunt amplasați în mod legal, aceștia au fost amplasați în scopul protejării persoanelor din zona dată (a casei de locuit individuale ce aparține cu drept de proprietate lui Vitalie Perciun, și a vecinului din partea din vale a imobilului) împotriva alunecărilor de teren și cu scopul protejării/conservării naturii.

12. A menționat că, autoritatea - proprietar al terenului cu nr. cadastral xxx (Consiliul Municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău) este cea care a și eliberat actele de autorizare a amplasării pereților de sprijin împotriva alunecărilor, astfel automat se prezumă acordul proprietarului cu privire la suprafața de teren pe care se vor amplasa pereții de sprijin, forma acestora. În aceste circumstanțe fapta imputată de îngrădire cu scop de ocupare este una neîntemeiată, atât timp cât pereții de sprijin au fost amplasați cu acordul proprietarului terenului și cu respectarea cadrului legal de amplasare a acestuia.

13. A concluzionat că, constatarea agentului constatator precum că pereții de sprijin sunt amplasați în mod ilegal, este una nefondată ce nu corespunde realității, și în consecință și concluzia cu privire la necesitatea de demolare și reparare a prejudiciului este una greșită. Prin dispunerea acestei acțiuni se afectează grav principiul securității juridice garantat inclusiv de art. 6 CEDO.

14. A conchis că, actul de constatare pe teren cu nr. 01/2019 din 10.01.2019, conținând constatări și concluzii false, este un act lovit de nulitate potrivit codului administrativ art.141, care statuează că, un act administrativ individual este nul dacă conține un viciu deosebit de grav și acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanțelor care se iau în considerare.

15. În final, pârâtul-reclamant Vitalie Perciun solicită declararea nulității Actului de constatare pe teren cu nr. 01/2019 din 10.01.2019 și repunerea părților în situația anterioară.

#### POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

16. Prin hotărârea din 24 decembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea înaintată de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău către Vitalie Perciun, terț Agenția Servicii Publice cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate cu eliberarea terenului ocupat abuziv, precum și acțiunea reconvențională depusă de Vitalie Perciun împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la declararea nulității actului de constatare pe teren și repunerea părților în situația anterioară.

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

17. La 29 decembrie 2021, avocatul stagiar Raisa Morozan în interesele lui Vitalie Perciun a depus apel nemotivat, ulterior motivat, împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 24 decembrie 2021, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și de admitere a acțiunii reconvenționale.

18. La 12 ianuarie 2022, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău a depus apel nemotivat, ulterior motivat, împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea cererii de apel, casarea parțială a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 24 decembrie 2021, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii inițiale.

## POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

19. Prin decizia din 31 ianuarie 2024 a Curții de Apel Chișinău, s-au respins cererile de apel declarate de Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău și Vitalie Perciun, cu menținerea hotărârii din 24 decembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

20. În motivarea soluției, instanța de apel a stabilit că hotărârea primei instanțe este întemeiată, a fost adoptată cu aprecierea corectă a probelor administrate și aplicarea justă a normelor de drept material.

21. Din analiza materialelor pricinii, instanța de apel a stabilit cu certitudine faptul că, Vitalie Perciun este proprietarul terenurilor cu numerele cadastrale 0100215.561 din str. Mărțișor 8 și nr. 0100215.312 din str. Lămâiței, mun. Chișinău.

22. În nemijlocita apropiere/vecinătate a terenurilor menționate este amplasat terenul cu nr. cadastral 0100215.747, pe perimetrul căruia Vitalie Perciun a construit un gard din piatră sau pereți de sprijin împotriva alunecărilor de teren.

23. Potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.4/15 din 13 mai 2014, terenul cu numărul cadastral xxx, din str. Lămâiței, mun. Chișinău, constituie proprietate municipală.

24. Potrivit planului urbanistic de detaliu, elaborat de „Global Arhconinvest” SRL în anul 2015, teritoriul examinat (din perimetrul străzilor Mărțișor, Mărășești, Măcieșilor și hotarul mun. Chișinău) se referă la categoria de terenuri cu predispunere la alunecări de pământ.

25. La 11 decembrie 2015, de către Primăria mun. Chișinău a fost eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare nr.675i/15, în scopul elaborării documentației de proiect pentru construirea pereților de sprijin împotriva alunecărilor de teren, în scopul protejării imobilului locativ deținut în proprietate, din str. Mărțișor nr.8, mun. Chișinău. Totodată, de către arhitectul-șef interimar al mun. Chișinău, dl Ion Carpov, a fost aprobat planul de situație a terenului, cu indicarea convențională a amplasării pereților de sprijin ce urmează a fi ridicați.

26. Astfel, la 18 aprilie 2016 de către Primăria mun. Chișinău a fost eliberată autorizația de construire nr. 44-6/16, potrivit căreia se autorizează executarea lucrărilor de construire a pereților de sprijin împotriva alunecărilor de teren, în scopul protejării imobilului locativ deținut în proprietate, din str. Mărțișor, nr.8, mun. Chișinău. Documentația de proiect a fost elaborată în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr.675i/15 din 11.12.2015. Ca anexă la autorizația de construire a fost elaborat planul de organizare a șantierului, aprobat de către arhitectul-șef interimar al mun. Chișinău.

27. Reieșind din conținutul procesului verbal de recepție finală nr. 271 din 27.12.2017, obiectivul în cauză (pereții de sprijin împotriva alunecărilor de teren) a fost recepționat de către comisie în baza recomandărilor stipulate în certificatul de urbanism nr.675i/15 din 11.12.2015 și autorizației de construcție nr.44-C/16 din 18.04.2016. În acest sens a fost elaborat și planul topografic de recepție finală a construcției pereților de sprijin.

28. La 10 ianuarie 2019, de către specialistul principal în cadrul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, dl Vasile Ungureanu, a fost întocmit actul de constatare pe teren nr.01/2019, potrivit căruia Vitalie Perciun, proprietarul imobilului din str. Mărțișor 8, a ocupat ilegal un lot de teren cu suprafața de circa 0,1145 ha, din str. Lămâiței (nr.cadastral xxx), ce constituie proprietate municipală. Iar pe perimetru, terenul ocupat abuziv l-a îngrădit cu un gard din piatră, edificat neautorizat.

29. Instanța de apel a conchis că circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii au fost stabilite și elucidate pe deplin de către prima instanță.

30. Cu referire la acțiunea înaintată de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, instanța de apel a reținut că, obiect al cererii de chemare în judecată este demolarea gardului din piatră edificat neautorizat de pe terenul ocupat abuziv, din str. Lămâiței, mun. Chișinău, cu numărul cadastral xxx și eliberarea terenului cu numărul cadastral xxx, cu suprafața de 0,1145 ha, din str. Lămâiței mun. Chișinău.

31. Instanța de apel a constată că, autoritatea publică nu a prezentat probe pertinente și concludente care ar demonstra faptul că Vitalie Perciun ar fi ocupat ilegal terenul menționat. Or, pereții de sprijin sau gardul de piatră, cum este numit de către autoritatea publică, au fost construiți cu scop de consolidare, pentru evitarea alunecărilor de teren ce pot pune în pericol viața și sănătatea locatarilor, precum și integritatea construcțiilor din vecinătate, dar nu cu scopul de a acapara ilegal terenul respectiv.

32. Instanța de apel a apreciat ca fiind întemeiate constatările primei instanțe că, pereții de sprijin împotriva alunecărilor de teren au fost amplasați conform documentației tehnice aprobate de către arhitectul-șef al mun.Chișinău, în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 675i/15 din 11.12.2015 și autorizația de construire nr.44-6/16 din 18.04.2016.

33. În plus, instanța de apel a evidențiat că prin cererea din 18 decembrie 2019, adresată Primăriei mun. Chișinău, Vitalie Perciun și-a manifestat voința de a procura terenul cu suprafața de circa 0,1877 ha, parte componentă a terenului cu numărul cadastral xxx din str. Lămâiței, mun. Chișinău.

34. În contextul celor reținute, instanța de apel a conchis că, prima instanță întemeiat a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii înaintate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău.

35. Referitor la acțiunea reconvențională înaintată de Vitalie Perciun cu privire la declararea nulității actului de constatare pe teren cu nr. 01/2019 din 10.01.2019, instanța de apel a reținut că, prin Legea nr.116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul Administrativ al Republicii Moldova. În aceeași ordine de idei, reiterând prevederile art. 258 alin. (3) Cod Administrativ, a judecat apelul conform reglementărilor anterioare intrării în vigoare a noilor reglementări procedurale.

36. La caz, instanța de apel reiterând prevederile art. 1, 3, 14, 16, 26 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000, precum și art. 3 alin. (2), 14 alin. (2) lit. b) – f), 29 alin. (1) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, a relevat că actul de constatare pe teren nr. 01/2019 din 10 ianuarie 2019, a fost emis de către autoritatea publică în strictă conformitate cu prevederile legale, iar careva temeiuri ce ar duce la nulitatea acestuia nu au fost constatate.

37. Reieșind din cadrul legal pre citat, raportat la materialele cauzei, instanța de apel a ajuns la concluzia temeinicii soluției primei instanțe, prin care a fost respinsă acțiunea înaintată de către Vitalie Perciun.

38. În final, instanța de apel a reținut că prima instanță corect a aplicat normele de drept care se referă speței, a dat apreciere completă obiectivă și sub toate aspectele probelor, iar hotărârea dată este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

39. La 22 martie 2024, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău declară recurs împotriva deciziei din 31 ianuarie 2024 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a hotărârilor instanțelor ierarhic inferioare și emiterea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

## ARGUMENTELE RECURSULUI

40. În motivarea recursului, invocă că decizia instanței de apel în partea respingerii acțiunii inițiale este neîntemeiată, nefondată și lipsită de suport juridic, având la baza examinarea neobiectivă a cauzei, fiind emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material, inclusiv nefiind constatate și elucidate pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, iar concluziile instanței expuse în decizie, sânt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

41. Consideră că, instanța de apel nu a cercetat pe deplin circumstanțele de fapt a cauzei, argumentele prezentate de reprezentantul Primarului General al mun. Chișinău și a Consiliului mun. Chișinău, a apreciat vădit nerezonabil probele din dosar, emițând o hotărâre arbitrară și contrară cadrului legal, jurisprudenței uniforme a Curții de Supreme de Justiție și contrar principiului res judicata.

42. Remarcă că, instanța de apel prin decizia sa eronat constată că pe perimetrul terenului cu nr. cadastral xxx este construit gardul din piatră sau pereți de sprijin împotriva alunecărilor de teren. De fapt, recurenții au indicat, argumentat și prezentat probe că terenul respectiv, care reprezintă proprietate municipală, este îngrădit cu gard din piatră și astfel terenul este ocupat abuziv, fără careva permisiuni din partea proprietarului Consiliul municipal Chișinău, în lipsa deciziei privind repartizarea terenului și astfel limitând proprietarul de folosința bunului său.

43. Evidențiază că, în acest sens a fost prezentat actul de constatare în teren nr. 01/2019 din 10.01.2019 în care se indică și este stabilit cu certitudine că lotul nr. 3 cu suprafața de 1 145 mp a fost acaparat de către Vitalie Perciun.

44. În plus, reține că la materialele cauzei a fost anexată hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 5r-904/2019 din 24.05.2019 definitivă și irevocabilă, prin care instanța a constatat că de către Vitalie Perciun - proprietarul imobilului din str. Mărțișor 8, fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău privind repartizarea terenurilor, a fost ocupat ilegal un lot de pământ cu suprafața de circa 0,1 145 ha, din str. Lămâitei (cod cadastral xxx), teren proprietate municipală. Pe perimetru, terenul ocupat abuziv este îngrădit cu un gard din piatră, edificat neautorizat.

45. Relevă că, instanța de apel a omis aplicarea principiului res judicata și, prin decizia emisă, nu s-a pronunțat asupra hotărârii menționate. Totodată, în mod nefondat, s-a susținut că Vitalie Perciun a edificat gardul din piatră fără intenția de a acapara ilegal terenul în cauză. Aceste constatări sunt contrare atât principiului autorității de lucru judecat, cât și circumstanțelor de fapt și de drept reținute în cauză.

46. Evidențiază că, planul/schema de situație a terenului, aprobată de arhitectul-șef interimar al municipiului Chișinău, dl Ion Carpov (anexă la certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 675i/15), indică suprafața de teren destinată amenajării și consolidării împotriva alunecărilor de teren (hotarul terenului nesistematizat). Acest document nu stabilește amplasarea convențională a pereților de sprijin ce urmează a fi edificați, așa cum a fost eronat interpretat de către Curtea de Apel.

47. Notează că, atât procesului verbal de recepție finală nr. 271 din 27.12.2017 cât și planul topografic la care se referă instanța de apel nu anulează faptul că terenul proprietate municipală cu nr. cadastral xxx este ocupat abuziv. Mai mult, din planul topografic este clar că pereții de sprijin de fapt au altă configurație, contrar schiței de proiect avizată la 29.10.2015 de către DGAURF îngrădind terenul municipal și astfel limitând accesul proprietarului la teren.

48. Subsecvent, enunță că recurenții au prezentat probe pertinente și suficiente care demonstrează ocuparea ilegală și abuzivă a terenului proprietate municipală cu nr. cadastral xxx, contrar actelor eliberate de către autoritatea publică locală prin care s-a permis edificarea pereților de sprijin contra alunecărilor de teren.

49. Explică că, instanța de apel în mod eronat a indicat că pereții de sprijin împotriva alunecărilor de teren au fost amplasați pe o porțiune de teren cu nr. cadastral xxx. Or, APL a indicat și prezentat actul de constatare în teren cât și hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 5r-904/2019 din 24.05.2019 care indică clar și cer că terenul este îngrădit și ocupat abuziv. Acest fapt indică că proprietarul nu poate avea acces la bunul său, acesta fiind îngrădit în totalitate, pereții din piatră edificați fiind mult mai înalți, extinzându-se pe tot perimetrul terenului municipal.

50. Invocă că, soluția instanței de apel contravine inclusiv jurisprudenței constante și uniforme a Curții Supreme de Justiție, în acest sens exemplifică deciziile nr. 2ra-1359/20; 2ra-497/21; 2ra-865/21; 2ra-256-22.

51. În final, conchide că interpretarea eronată a prevederilor legii din decizia contestată ar crea un precedent periculos în spețele deduse judecății privind puterea lucrului judecat și a demolării construcțiilor cu abateri de la actele permissive eliberate.

## POZIȚIA INTIMATULUI

52. La 3 aprilie 2025, Vitalie Perciun depune referință la recursul declarat și solicită declararea inadmisibilă a acestuia. Suplimentar, menționează că din cuprinsul cererii de recurs depusă de reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău, este cert că argumentele invocate în recurs, în esență, sunt similare și analogice alegațiilor inserate în cerere de apel, asupra cărora instanța de apel s-a pronunțat deja în modul corespunzător și întemeiat.

53. Indică că, practica judiciară enumerată în cererea de recurs nu este pertinentă cazului dedus judecății și nu poate fi acceptată poziția recurentului precum că hotărârile instanțelor ierarhic inferioare adoptate în prezentul caz sunt contrare jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție.

## LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

54. Art. 245<sup>1</sup> din Codul administrativ prevede că:

„(1) Recursul este admis dacă:

- a) interpretarea legii din hotărârea sau decizia contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;
- b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;
- c) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;
- d) hotărârea sau decizia este arbitrară sau se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;
- e) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv;
- f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(2) Temeiurile menționate la alin.(1) lit. c) și d) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.

(3) Aprecierea probelor dată de prima instanță și instanța de apel este obligatorie pentru instanța de recurs, cu excepția cazului în care se invocă temeiul de la alin.(1) lit. d) sau a cazului în care Curtea Supremă de Justiție examinează cauza după trimitere la rejudecare. La examinarea recursului într-o cauză care a fost trimisă anterior la rejudecare pot fi prezentate probe noi dacă acestea au fost restituite nejustificat sau nu au fost reclamate de către instanța de judecată contrar prezentului cod.”

55. Art. 193 alin. (3) și (3<sup>1</sup>) din Codul administrativ:

„Curtea Supremă de Justiție examinează acțiunile în contencios administrativ și cererile de recurs în complete din 3 judecători. În scopul uniformizării practicii judecătorești, completul din 3 judecători poate decide, prin vot unanim, ca recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 5 judecători, iar completul din 5 judecători poate decide, prin vot unanim, ca recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 9 judecători.”

56. Art. 247 din Codul administrativ:

”Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art. 245<sup>1</sup> alin.(1) lit. b) și d). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”

57. Art. 248 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ:

„(1) În urma examinării recursului, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: b) admite recursul, casează integral decizia instanței de apel și trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.”

58. Art. 194 alin. (2) din Codul administrativ:

„(2) În procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.”

59. Art. 4 alin. (2) din Legea privind delimitarea proprietății publice nr. 29 din 05.04.2018:

„(1) Proprietatea publică se constituie din totalitatea bunurilor domeniului public și domeniului privat ce aparțin cu drept de proprietate statului și unităților administrativ-teritoriale, dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra acestora aparținând Guvernului sau autorităților deliberative ale administrației publice locale/autorității deliberative a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

(2) Din domeniul public fac parte bunurile de interes național și local determinate prin lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public.

(3) Bunurile care sînt în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și care nu fac parte din domeniul public aparțin domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale.”

60. Art. 3 lit. c) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16.07.1999:

„Obiecte ale dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sînt:

c) bunurile autorităților publice locale și ale administrațiilor unităților administrativ-teritoriale, terenurile destinate satisfacerii necesităților unităților administrativ-teritoriale, mijloacele bugetelor unităților administrativ-teritoriale (incluzând mijloacele și fondurile speciale), valorile mobiliare, fondul locativ (cu excepția celui particular, cooperatist, al asociațiilor obștești și al căminelor), obiectele din infrastructura tehnică și alte obiecte care se află pe teritoriul respectiv, cu excepția cazurilor prevăzute de legislație, bunurile necesare pentru dezvoltarea economică și socială a unității administrativ-teritoriale și pentru realizarea de către autoritățile administrației publice locale a sarcinilor ce le revin în conformitate cu legislația privind administrația publică locală.”

61. Art. 10 alin. (3) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16.07.1999:

„(3) Nimeni nu are dreptul să retragă în mod forțat patrimoniul proprietarului public, cu excepția cazurilor prevăzute de legislația în vigoare, precum și să ceară comasarea bunurilor acestuia cu bunurile altui proprietar.”

## MOTIVAREA INSTANȚEI

62. Referitor la termenul de depunere a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă că decizia motivată a instanței de apel a fost notificată recurentului său la 21 februarie 2024, prin intermediul poștei electronice, fapt ce se confirmă prin extrasul din poșta electronică anexat la dosar (f.d.93).

63. Cererea de recurs a fost depusă la 22 martie 2024. Astfel, că recursul este depus cu respectarea prevederilor art. 245 din Codul administrativ.

64. Examinând cauza în raport de motivele de recurs, Completul de judecată ajunge la concluzia că decizia instanței de apel nu poate fi menținută, or aceasta prezintă deficiențe în motivare. Conform prevederilor art. 239 din Codul procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

65. Drept urmare, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel incorect a constatat și elucidat circumstanțele cauzei și probele prezentate, la caz instanța de apel nu s-a pronunțat asupra tuturor motivelor invocate de părți, în conformitate cu art. 373 alin.(5) din Codul de procedură civilă.

66. Din materialele cauzei, Completul de judecată constată că Vitalie Perciun este proprietarul terenurilor cu numerele cadastrale xxx din str. xxx și nr. xxx din xxx mun. Chișinău.

67. Potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.4/15 din 13 mai 2014, terenul cu numărul cadastral xxx, din str. Lămâitei, mun.Chișinău, constituie proprietate municipală.

68. La 18 aprilie 2016, de către Primăria mun. Chișinău a fost eliberată autorizația de construire nr. 44-6/16, potrivit căreia se autorizează executarea lucrărilor de construire a pereților de sprijin împotriva alunecărilor de teren, în scopul protejării imobilului locativ deținut în proprietate, din str. Mărțișor, nr.8, mun. Chișinău. **Potrivit autorizației, lui Vitalie Perciun i s-a oferit posibilitatea construirii pereților de sprijin cu condiția asigurării pentru municipalitate a accesului la terenul ce-i aparține.**

69. La fel, potrivit schiței planului lucrărilor ce urmau a fi efectuate, anexată la documentația înaintată pentru obținerea autorizației de construcție, **se vede vizibil că pereții de sprijin nu urmau a fi ridicați pe tot perimetrul sectorului de teren.**

70. Potrivit procesului verbal de recepție finală nr. 271 din 27.12.2017, obiectivul în cauză (pereții de sprijin împotriva alunecărilor de teren) a fost recepționat de către comisie în baza recomandărilor stipulate în certificatul de urbanism nr.675i/15 din 11.12.2015 și autorizației de construcție nr.44-C/16 din 18.04.2016.

71. La 10 ianuarie 2019, de către specialistul principal în cadrul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, a fost întocmit actul de constatare pe teren nr.01/2019, potrivit căruia Vitalie Perciun, proprietarul imobilului din str. Mărțișor 8, a ocupat ilegal un lot de teren cu suprafața de circa 0,1145 ha, din str. Lămâitei (nr.cadastral xxx), ce constituie proprietate municipală. Iar pe perimetru, terenul ocupat abuziv l-a îngrădit cu un gard din piatră, edificat neautorizat (f.d. 11-12, Vol. I).

72. Prin hotărârea nr. 5r-904/2019 din 24 mai 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, definitivă și irevocabilă, instanța a constatat că de către Vitalie Perciun - proprietarul imobilului din str. Mărțișor 8, fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău privind repartizarea terenurilor, a fost ocupat ilegal un lot de pământ cu suprafața de circa 0,1 145 ha, din str. Lămâitei (cod cadastral xxx), teren proprietate municipală (f.d. 22-34, Vol. II).

73. În acest context, aprecierea instanței de apel privind construcția unui gard din piatră sau pereți de sprijin împotriva alunecărilor de teren, pe perimetrul terenului cu nr. cadastral xxx, se întemeiază pe o interpretare vădit nerezonabilă a înscrisurilor prezente la dosarul cauzei și nu contribuie la clarificarea situației de

fapt, care constituie obiectul acțiunii introductive. Or, instanța de apel avea obligația legală de a clarifica circumstanțele ce necesită a fi probate și de a formula o concluzie certă și fundamentată cu privire la situația de fapt existentă pe terenul supus litigiului.

74. Mai mult decât atât, instanța de apel a reținut că autoritatea publică nu a prezentat probe pertinente și concludente care să demonstreze că Vitalie Perciun ar fi ocupat ilegal terenul în cauză. Cu toate acestea, instanța a omis să se pronunțe asupra hotărârii nr. 5r-904/2019 din 24 mai 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, definitivă și irevocabilă, prin care s-a constatat contrariul celor reținute în decizia instanței de apel.

75. Pe de altă parte, instanța de apel a concluzionat că actul de constatare pe teren nr. 01/2019 din 10 ianuarie 2019, a fost emis de către autoritatea publică în strictă conformitate cu prevederile legale, iar careva temeiuri ce ar duce la nulitatea acestuia nu au fost constatate. Astfel, Completul de judecată constată că raționamentul instanței de apel este contradictoriu, lipsit de argumente întemeiate și insuficient pentru a clarifica în mod convingător circumstanțele cauzei. Or, în temeiul actului menționat s-a stabilit cert că Vitalie Perciun, proprietarul imobilului din str. Mărțișor 8, a ocupat ilegal un lot de teren cu suprafața de circa 0,1145 ha, din str. Lămâiței (nr.cadastral xxx), ce constituie proprietate municipală.

76. Într-adevăr, după cum au constatat instanțele ierarhic inferioare, municipalitatea a emis autorizație de construcție pentru edificarea pereților de sprijin, însă nu s-a analizat faptul dacă lucrările efectuate au fost în strictă conformitate cu actele permissive eliberate.

77. În lumina considerentelor relatate supra, Completul de judecată conchide că în lipsa unei motivări clare, există incertitudini în ceea ce privește raționamentul instanței și modul în care a fost aplicată legea materială la caz.

78. În altă ordine de idei, Completul de judecată subliniază că nu poate fi reținut raționamentul instanței de apel potrivit căruia, prin cererea din 18.12.2019 adresată Primăriei mun. Chișinău, Vitalie Perciun și-a fi exprimat intenția de a procura terenul cu suprafața de circa 0,1877 ha, parte componentă a terenului cu numărul cadastral xxx din str. Lămâiței, mun. Chișinău. O asemenea interpretare, dacă ar fi acceptată, ar putea conduce la instituirea unei practici periculoase de validare și legalizare a ocupărilor abuzive de terenuri.

79. În plus, instanța de recurs reține că instanța de apel nu a examinat și nu a oferit un răspuns motivat argumentelor prezentate de APL, potrivit cărora „atât actul de constatare în teren cât și hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 5r-904/2019 din 24.05.2019 indică clar și cert că terenul supus litigiului este îngrădit și ocupat abuziv, iar proprietarul d e drept este lipsit de acces la bunul său, acesta fiind îngrădit în totalitate, pereții din piatră edificați fiind mult mai înalți, extinzându-se pe tot perimetrul terenului aflat în proprietatea municipală”.

80. Față de considerentele expuse, instanța de recurs ajunge la concluzia că soluția adoptată de către instanța de apel nu este suficient de motivată.

81. Motivarea este o parte a hotărârii în care instanța judecătorească în mod obligatoriu își expune concluziile formulate în privința cauzei deferite spre

soluționare. Conform unei jurisprudențe constante degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și, argumentelor invocate de către părți întru admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs. Spania, hotărârea din 21 ianuarie 1999).

82. Se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți, ceea ce, în speță, lipsește.

83. Or, principiul procesului echitabil reclamă că hotărârea să fie motivată, justițiabilul având posibilitatea să cunoască motivele care l-au făcut pe judecător să adopte una sau altă soluție și să le conteste dacă sistemul prevedea o cale de atac împotriva acestei hotărâri, lipsa motivării unei decizii judiciare, pune în pericol dreptul la un proces echitabil (cauza Kaufman vs. Belgia, 1986).

84. Astfel, instanțele judecătorești sunt obligate să-și motiveze soluțiile și concluziile, să furnizeze toate răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului și necesită un răspuns special în hotărâre. În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

85. Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reiterat că efectul art. 6 § 1 din Convenție este, inter alia, de a plasa un „tribunal” sub o obligație de a efectua o 12 examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor și probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa. Corelând prevederile legale procedurale naționale cu jurisprudența CtEDO referitor la obligația instanțelor naționale de a-și motiva soluțiile, instanța de recurs conchide că circumstanțele expuse anterior denotă că instanța de apel nu și-a îndeplinit obligațiile. Iar aceasta nu poate echivala decât cu încălcarea dreptului la un proces echitabil al recurente, inclusiv dreptul de acces liber la justiție în raport cu obligația instanței de „a auzi” justițiabilii, garantat de art. 20 din Constituție și art. 6 § 1 din Convenție.

86. În concluzie, în cazul analizat, Completul de judecată consideră că singura soluție legală și rezonabilă este casarea integrală a deciziei și trimiterea spre rejudecare a cauzei.

87. Or, instanța de recurs, în limitele recursului nu poate analiza motivele invocate în recurs, aceste aspecte urmând a fi apreciate de instanța de apel la examinarea cauzei în fond.

88. La rejudecare, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, să verifice circumstanțele importante și probele administrate și, reexaminând cauza, să emită o hotărâre legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al participanților la un proces echitabil.

89. Prin urmare, constatând incidența motivului de recurs prevăzut de art. 245<sup>1</sup> alin.(1) lit. d) Cod administrativ, instanța va admite recursul.

90. Din aceste motive, conform art. 258 alin. (3), art. 248 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ,

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul depus de Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău.

Casează decizia din 31 ianuarie 2024 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău către Vitalie Perciun, terț Agenția Servicii Publice cu privire la demolarea construcțiilor neautorizate cu eliberarea terenului ocupat abuziv.

Restituie cauza spre rejudecare, la Curtea de Apel Centru, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

Judecători

Diana Stănilă

Ion Malanciuc