



## **CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE**

### **DECIZIE**

cu privire la admiterea recursului depus de Tamara Oleniuk (Uvarova),  
reprezentată de avocatul Ghenadie Tatarciuc,

în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în  
judecată depusă de Tamara Oleniuk (Uvarova) împotriva Primăriei comunei Trușeni  
și Consiliului comunei Trușeni, terț Agenția Servicii Publice și Carolina Marcova cu  
privire la anularea actului administrativ individual defavorabil,

împotriva deciziei din 28 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău,

*(Dosarul nr. 3ra-1101/23*

NR. PIGD 2-19106687-01-3ra-15112023)

Neaplicarea legii ce urma a fi aplicată. Neaprecierea și ignorarea probelor de către instanța de apel. Drepturile asupra bunurilor imobile apărute anterior intrării în vigoare a Legii nr. 1543 din 28.02.1998 și neînscrise în registrul bunurilor imobile se consideră valabile, art. 59 alin. (1) Legea nr. 1543/1998.

Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (V. Sîrbu)

Curtea de Apel Chișinău (V. Negru, I. Dutca, E. Palanciuc)

19 noiembrie 2025

*Textul corespunde originalului*

**Examinând în lipsa părților admisibilitatea recursului depus de Tamara Oleniuk (Uvarova), reprezentată de avocatul Ghenadie Tatarciuc,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Diana Stănilă, *judecători*,

constată următoarele:

**ÎN FAPT**

1. La data de 27 iunie 2019 Tamara Oleniuk (Uvarova) s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune în contencios administrativ împotriva Primăriei comunei Trușeni și Consiliului comunei Trușeni, terț Agenția Servicii Publice cu privire la anularea deciziei nr. 4/9 din 11 august 2010 și titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0776ha, situat în intravilanul localității, care a fost atribuit lui Isac Liubovi.

2. În motivarea acțiunii reclamanta Tamara Oleniuk (Uvarova) a invocat că, la data de 27 martie 2019, ea, cetățean al Federației Ruse, s-a prezentat la notar cu scopul de a înstrăina imobilul din mun. xxxxx care îi aparține cu drept de proprietate în baza contractului de donație din anul 1994, înregistrat la Oficiul cadastral Călărași cu nr.333 din 14 ianuarie 1994.

3. Tot la acea dată, a fost informată despre faptul că terenul din mun. Chișinău, com. Trușeni, str. G. Madan 43, aparține cu drept de proprietate lui Isac Liubovi, care deținea titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral xxxxx din 01 septembrie 2010, eliberat în baza deciziei Primăriei com. Trușeni nr. 9/4 din 11 august 2010.

4. Reclamanta a menționat că, la data de 08 aprilie 2019 a depus o cerere către Primăria comunei Trușeni, prin care a solicitat anularea titlului deținătorului de teren a decedatei Isac Liubovi, prezentând actele corespunzătoare care atestă dreptul său de proprietate asupra bunului menționat.

5. Prin răspunsul din 11 mai 2019, recepționat la 13 mai 2019, a fost informată despre refuzul anulării titlului nominalizat din motiv că, apare conflict de interese asupra bunului menționat și că urmează să se adreseze în instanța de judecată întru soluționarea litigiului.

6. Relatează reclamanta că, prin contractul de donație din 13 ianuarie 1994, Isac Alexandra i-a donat bunul imobil din mun. xxxxx, care, în conformitate cu legislația în vigoare, l-a înregistrat la oficiul cadastral Călărași. Bunul imobil menționat i-a fost repartizat Alexandrei Isac în baza deciziei Primăriei com. Trușeni nr. 22/20 din 01 iunie 1993.

7. Ulterior, la data de 11 august 2010 Primăria com. Trușeni, prin decizia nr. 9/4, a eliberat titlul de autentificare a dreptului de proprietate asupra pământului pe numele lui Liubovi Isac, motivele eliberării acestui titlu nefiind cunoscute.

8. Prin scrisoarea nr. 313 din 11 mai 2019, eliberată în adresa sa la 13 mai 2019, reclamanta a fost informată despre faptul că, Primăria com. Trușeni, mun.

Chișinău a examinat cererea înregistrată cu nr. R-213 din 08 aprilie 2019, referitor la anularea titlului de proprietate a deținătorului de teren cu nr. 1.1064 din 20 mai 1993, nr. cadastral xxxxx, din com. xxxxx, pe numele lui Liubovi Isac, comunicându-i că titlul respectiv a fost elaborat și eliberat în baza informației din Registrele de evidență a populației și a informației înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, însă o decizie va fi adoptată în urma hotărârii definitive și irevocabile pe cazul unui dosar civil, prin care instanța va decide cui îi aparține acest imobil. Motiv din care reclamanta s-a adresat în instanță cu prezenta acțiune.

9. Consideră reclamanta că, la întocmirea actului contestat atât administrația publică locală în persoana primarului și a inginerului cadastral, cât și Consiliul local nu au ținut cont de faptul că terenul cu nr. cadastral xxxxx este proprietate privată din 14 ianuarie 1994, trecut în Registrul bunurilor imobile pe numele Tamarei Uvarova (Oleniuk) în baza contractului de donație și nu putea fi atribuit altui cetățean. Or, conform Legii cu privire la administrația publică locală, Consiliul local decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

10. Opinează că, la ședința consiliului local Trușeni, primarul satului Trușeni, a propus spre aprobare consiliului local o listă de beneficiari, cu date denaturate, în partea ce ține de transmiterea în proprietate a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, teren ce la acel moment nu era proprietatea administrației publice locale, ci a Tamarei Uvarova (Oleniuk).

11. Reclamanta menționează că astfel, conform circumstanțelor create, Consiliul comunei Trușeni, prin decizia nr. 4/9 din 11 august 2010, a decis eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorilor de teren lui Liubovi Isac, prin ce i-au fost aduse atingeri dreptului său de proprietate.

12. A solicitat anularea deciziei nr. 4/9 din 11 august 2010 a Consiliului local Trușeni și titlului de autentificare a dreptului de proprietate eliberat pe numele lui Liubovi Isac asupra terenului nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0.0776 ha, situat în intravilanul localității Trușeni, mun. Chișinău (f.d. 2-5).

## POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

13. Prin hotărârea din 12 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani acțiunea s-a respins ca fiind neîntemeiată.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

14. La data de 15 martie 2021, în termenul prevăzut de lege, Tamara Oleniuk (Uvarova) a depus apel împreună cu motivarea împotriva hotărârii din 12 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii cu privire la admiterea acțiunii.

## POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

15. Prin încheierea din 12 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău s-a atras în proces în calitate de persoană terță Karolina Markov, care deține calitatea de moștenitor legal al averii ce a aparținut lui Liubovi Isac.

16. Prin decizia din 28 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău s-a casat integral

hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani din 12 februarie 2021 și s-a emis o nouă decizie cu privire la respingerea acțiunii.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

17. La 04 octombrie 2023 Tamara Oleniuk (Uvarova), reprezentată de avocatul Ghenadie Tatarciuc, a declarat recurs împotriva deciziei din 28 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii. La data de 07 decembrie 2023 a prezentat motivarea recursului.

18. În motivarea recursului recurenta a indicat că instanța de apel nu a aplicat legea care urma a fi aplicată, precum și că au fost apreciate eronat probele administrate la materialele cauzei.

19. A susținut că pe terenul cu nr. cadastral xxxxx se află casa ce-i aparține, fapt necontestat de pârât la examinarea procedurii prealabile. Contrar art. 82 din Codul funciar, în redacția legii din 1971 - care prevedea atribuirea loturilor de pământ de pe lângă casă din intravilan proprietarilor casei - terenul litigios a fost transmis în proprietate altei persoane decât proprietarului casei de locuit.

20. Dreptul asupra casei a apărut în temeiul contractului de donație sub imperiul legislației vechi, iar dreptul asupra terenului a apărut în virtutea art.82 din Codul funciar încă din anul 1994. Or, este inadmisibilă privatizarea terenului aferent unei case de locuit a altei persoane decât proprietarului casei de locuit.

21. La data de 08 decembrie 2023 Curtea Supremă de Justiție a notificat părților copia recursului cu informarea despre posibilitatea depunerii referinței.

## LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

22. Art. 22 alin. (1) din Codul administrativ prevede următoarele:

„Autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.”

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

„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, că recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 5 judecători, iar completul din 5 judecători poate decide, prin vot unanim, că recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 9 judecători.”

24. Art. 194 alin. (2) din Codul administrativ prevede că:

„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.”

25. Art. 195 din Codul administrativ:

„Procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169–171.”

Art. 219 alin. (1) din Codul administrativ

„Instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți

26. Art. 244 alin. (1) din Codul administrativ

„Hotărârile curții de apel că instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs. Pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.”

27. Art. 244, alin. (2) coroborat cu art. 231, alin. (2) din Codul administrativ, reglementează că:

„Pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.”

28. Art.245 din Codul administrativ:

„Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunțarea hotărârii sau a deciziei motivate, dacă legea nu stabilește un alt termen.”

29. Art. 445<sup>1</sup> alin. (1), lit. b) din Codul administrativ:

„Recursul este admis dacă prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție”

30. 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> 7 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.”

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

„În urma examinării recursului, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: 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.”

32. Art. 122 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă:

„(1) Circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

(2) Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor”.

33. Art. 130 din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

(3) Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

(4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum

și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

(5) Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanța constată prin cercetare și comparare cu alte probe că datele pe care le conține corespund realității”.

#### 34. Art. 7 din Codul civil

„Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare”.

35. Art. 11 alin. (1) Cod funciar (în redacția legii din 25.12.1991 în vigoare la momentul emiterii actului administrativ contestat):

„Autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația;

36. Art. 59 alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998,

„drepturile asupra bunurilor imobile apărute anterior intrării în vigoare a prezentei legi și neînscrise în registrul bunurilor imobile se consideră valabile. Aceste drepturi se înscriu în procesul înregistrării primare masive sau selective și se consideră născute din ziua legalizării documentelor ce confirmă drepturile”.

#### 37. Art. 132 Cod civil (în redacția legii din anul 1964)

Dreptul de proprietate (dreptul de administrare operativă) se naște la dobânditorul de bază de contract al bunurilor din momentul transmiterii obiectului, dacă legea sau contractul nu prevede altceva.

Dacă contractul de înstrăinare a lucrului trebuie să fie înregistrat, dreptul de proprietate ia naștere din momentul înregistrării.

#### 38. Art. 240/2 Cod civil (în redacția legii din anul 1964)

Contractul de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice sau juridice trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică.

#### 39. Art. 257 alin. (1,2) Cod civil (în redacția legii din anul 1964)

În baza contractului de donație o parte (donator) transmite cu titlu gratuit celeilalte părți (donatarului) un bun în proprietate.

Contractul de donație se consideră încheiat în momentul, când bunul a fost transmis donatarului.

#### 40. Art. 258 alin. (3) Cod civil (în redacția legii din anul 1964)

Contractul de donație a bunurilor imobile se autentifică pe cale notarială și, în cazurile prevăzute de lege, se înregistrează în Cadastrul bunurilor imobile.

### ASPECTE DE PROCEDURĂ

41. Cu referire termenul de declarare a recursului, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia la 28 iunie 2023 și la 08 septembrie 2023 a notificat dispozitivul deciziei reprezentantului recurenteii, avocatului Ghenadie Tatarciuc, iar la 07 noiembrie 2023 a expediat copia deciziei motivate. Prin urmare, recursul din 04 octombrie 2023 și motivarea din 07 decembrie 2023 au fost depuse cu respectarea

termenului.

42. În speță, completul de judecată nu a considerat oportun de a cita participanții la proces și reprezentanții acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele autorității recurente au fost expuse cu suficientă claritate, iar intimatul și reprezentantul acestuia nu au depus diligență și nu a prezentat instanței de recurs opinia asupra recursului înaintat de către Casa Națională de Asigurări Sociale.

## MOTIVAREA INSTANTEI

43. Studiind materialele dosarului, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Tamara Oleniuk (Uvarova), reprezentată de avocatul Ghenadie Tatarciuc, este întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

44. Recapitulând esența litigiului, în scopul verificării aplicării corecte a dreptului material și procedural, instanța de recurs reține starea de fapt constatată de instanțe și confirmată de părți.

45. Astfel, din probatoriul acumulat la materialele dosarului rezultă că la data de 13 ianuarie 1994 a fost încheiat contractul de donație, prin care Isac Alexandra a donat fiicei sale Uvarova Tamara casa de locuit cu suprafața de 82,0 m.p., anexa, verandă, șura, beci, veceu, două garduri, fiind amplasate pe teren cu suprafața de 788 m.p., din str. xxxxx, cu înregistrarea la Biroul de Inventariere Tehnică (BIT) la data de 14 ianuarie 1994 – conform adeverinței în drept de proprietate nr. 10 din 13 ianuarie 1994 (f.d.12, 17-18).

46. Totodată, la data de 11 august 2010, prin decizia nr. 9/4, Primăria com. Trușeni a aprobat planul geometric, fiind atribuite terenurile în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit, inclusiv și suprafața de 0,0776 ha din str. xxxxx lui Isac Iubovi. Scopul repartizării pământului - pentru construcții, trecută în Registrul cadastral al deținătorilor de teren nr. 11064 din 20 mai 1993, în baza căreia a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxxx din 01.09.2010, fiind înregistrat în RBI la data de 30.11.2010 nr. cadastral xxxxx (f.d. 19-22, 160).

47. La data de 27 martie 2019 Oleniuk (Uvarova) Tamara s-a adresat notarului pentru a înstrăina imobilul situat în com. xxxxx. Notarul i-a comunicat că terenul aferent acestui imobil este înregistrat în proprietatea lui Isac Liubovi, motiv pentru care, la data de 7 aprilie 2019, Oleniuk (Uvarova) Tamara a depus o cerere la Primăria comunei Trușeni, solicitând anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 11064, aferent terenului cu nr. cadastral xxxxx, eliberat pe numele defunctei Isac Liubovi din com. xxxxx.

48. Prin răspunsul nr. 313 din 11 aprilie 2019, Primăria comunei Trușeni i-a comunicat reclamantei că titlul de autentificare a dreptului asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx, având suprafața de 0,0776 ha, a fost întocmit și eliberat în baza informațiilor din Registrele de evidență a populației, precum și a datelor înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău (referitoare la moșteniri și donații). Având în vedere că, în acest caz, există un conflict de interese în ceea ce privește imobilul situat în com. xxxxx, Primăria a informat-o că trebuie să se adreseze instanței de judecată pentru soluționarea litigiului (f.d. 11).

49. Ca urmare, nefiind de acord cu răspunsul autorității locale, la data de 27 iunie 2019, Oleniuk (Uvarova) Tamara s-a adresat instanței de judecată cu o acțiune împotriva Primăriei comunei Trușeni și Consiliului comunei Trușeni, având ca terț Agenția Servicii Publice, solicitând anularea deciziei nr. 9/4 din 11 august 2010, în temeiul căreia a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral xxxxx, având suprafața de 0,0776 ha, atribuit lui Isac Liubovi și situat în intravilanul localității xxxxx.

50. Fiind investită cu examinarea cauzei, Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani prin hotărârea din 12 februarie 2021 a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea.

51. Judecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 28 iunie 2023, a casat integral hotărârea primei instanțe și a emis o nouă decizie cu privire la respingerea acțiunii. Instanța de apel a considerat de a admite apelul din alte motive, casând hotărârea primei instanțe.

52. Instanța de apel a menționat că deși prima instanță a dat o interpretare cuvenită art. 206, 207, 93 Cod administrativ, însă a omis atragerea în proces a terțului Karolina Markova, din care motiv a casat hotărârea primei instanțe și a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii.

53. Pentru a respinge acțiunea, instanța de apel a reținut că, în ședința de judecată, nu au fost prezentate probe care să confirme ilegalitatea atât a deciziei nr. 9/4 din 11 august 2010, cât și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren privind imobilul cu nr. cadastral xxxxx, având suprafața de 0,0776 ha, situat în intravilanul localității și atribuit lui Isac Liubovi.

54. Instanța de apel a respins ca neîntemeiat argumentul apelantei privind atribuirea terenului unei alte persoane, deși aceasta invocă contractul de donație din 13.01.1994. Instanța a reținut că, potrivit aceluși contract, Tamara Uvarova a primit doar construcțiile – casa și anexele – amplasate pe un teren de 788 m.p., în timp ce prin decizia contestată lui Liubovi Isac i-a fost atribuit un teren de 0,0776 ha. În aceste condiții, instanța de apel a constatat că apelanta nu a prezentat niciun act care să confirme dreptul său de proprietate asupra terenului în cauză.

55. Instanța de apel a apreciat ca neîntemeiat și argumentul apelantei referitor la pretinsa încălcare a dreptului său de proprietate, motivând că apelanta nu a prezentat nicio probă care să confirme înregistrarea dreptului său de proprietate asupra casei de locuit și a terenului aferent în Registrul bunurilor imobile.

56. Instanța de apel a conchis asupra corectitudinii acțiunilor autorităților publice la emiterea deciziei nr. 9/4 din 11 august 2010, aceasta fiind fundamentată prin prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile, pentru ce a respins acțiunea.

57. Analizând motivele soluției supuse criticii în recursul declarat de Uvarova Tamara, completul de judecată ajunge la concluzia că decizia instanței de apel este una eronată și deci, nu poate fi menținută. Or, instanța de apel nu a furnizat o motivare adecvată și clară și nu a dat o apreciere amplă a probelor, precum și nu a aplicat normele de drept care ar governa speța.

58. Din sensul art. 7 Cod civil rezultă că, instanțele de judecată urmează să aplice legea valabilă la data emiterii actului administrativ, încheierii actului juridic, apariției/constituirii raportului juridic.

59. Art. 82 Cod funciar al RSSM din 22.12.1970, în redacția Legii nr. 514-XII din 20.02.1991, reglementa dreptul cetățenilor de a dobândi în proprietate

privată terenurile aferente caselor de locuit, terenuri pe care anterior le dețineau doar în folosință perpetuă sau temporară.

60. Art. 11 Cod funciar (în redacția Legii nr. 828 din 25 decembrie 1991) prevedea ca autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

61. Hotărârea Parlamentului nr. 829-XII din 25.12.1991 a pus în aplicare Cod funciar al RM, nr. 828 din 25.12.1991 din 01 ianuarie 1992 și a abrogat Codul funciar al RSSM din 22 decembrie 1970, în afară de art. 82 care, în redacția Legii nr. 514-XII din 20.02.1991, timp de 4 ani a acționat în paralel cu noul Cod funciar, fiind abrogate prin Legea nr. 369 din 10.02.1995 pentru modificarea și completarea noului Cod funciar.

62. Din materialele dosarului rezultă că pe terenul situat în com. xxxxx, nr. cadastral xxxxx se află casa de locuit ce aparține apelantei Uvarova Tamara, în temeiul contractului de donație din 30.01.1994, prin care mama sa Isac Alexandra i-a donat imobilul, cu înregistrarea la Biroul de Inventariere Tehnică (BIT Călărași, filiala Strășeni) la data de 14 ianuarie 1994 (f.d.12, 17-18 vol. I).

63. Potrivit Adeverinței de înregistrare în drept de proprietate eliberată de Biroul Internațional de Inventariere Tehnică Călărași, Filiala Strășeni la 14 ianuarie 1994, imobilul din s. xxxxx este înregistrat cu drept de proprietate pe numele Tamarei Uvarova, temeiul înregistrării – contractul de donație din 13 ianuarie 1994 și e însemnat în registrul BIT sub nr. 307 la 14 ianuarie 1994 (f. 12-13 vol. I). Caracteristicile construcției: A. Casa de locuit, A1 Anexă, a veranda, 1 șura, 2 beci, 3 veceu, I Gard, II Poartă; III gard; în folosirea nelimitată ca proprietate de uz complet lot de pământ cu suprafața de 788 m.p., în temeiul adeverinței nr. 10 din 13 ianuarie 1994.

64. Potrivit adeverinței nr. 10 din 13 ianuarie 1994, Primăria s. Trușeni, r. Strășeni, păstrează complet/ sau parțial/lotul de pământ în mărime de 800/8 ari după Uvarova Tamara, în legătură cu înstrăinarea casei de locuit de către Isac Alexandra (f.d. 200). Adeverința este semnată de primarul Corghencea D.I.

65. Bunul imobil menționat i-a fost repartizat lui Isac Alexandra în baza deciziei Primăriei com. Trușeni nr. 22/20 din 01 iunie 1993, prin care s-a hotărât de întărit listele despre atribuirea loturilor auxiliare cetățenilor comunei Trușeni conform art. 82 al Codului funciar (f.d. 185, 186, 187 vol. I).

66. Conform extrasului din arhivă nr. 1221 din 06 aprilie 2023, ca anexă la hotărârea Consiliului comunal Trușeni nr. 22.2 din mai 1993, unde este prevăzută Lista cetățenilor comunei Trușeni cărora li s-a atribuit loturi auxiliare conform Legii cu privire la modificarea art. 82 din Codul funciar, la poziția 1862 figurează Isac Alexandra – donatorul casei de locuit (f.d. 186, 187 vol. I). Nu s-a găsit numele Isac Liubovi.

67. Pe de altă parte, terenul respectiv ar aparține cu drept de proprietate lui Isac Liubovi în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat în baza deciziei nr. 9/4 din 11 august 2010 a Primăriei Trușeni, emisă în baza propunerii comunei Trușeni și în conformitate cu art. 11 Cod funciar al RM și art. 82 Cod funciar al RSSM, Legii Cadastrului bunurilor imobile și deciziilor respective ale primăriei cu privire la transmiterea în proprietate a loturilor de pe lângă casă.

68. Astfel, se constată că, la eliberarea titlului de autentificare a deținătorului de teren în favoarea lui Isac Liubovi, în baza deciziei nr. 9/4 din 11 august 2010 a Primăriei Trușeni, autoritatea publică a ignorat informațiile existente în actele anterioare: Adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate emisă de Biroul Interraional de Inventariere Tehnică Călărași, Filiala Strășeni, la 14 ianuarie 1994; contractul de donație autentificat la BIT în anul 1994; precum și extrasul din contul de gospodărie pentru anul 2007, în care figura deja Uvarova Tamara în calitate de cap al gospodăriei (f.d. 211 vol. I). Instanța de apel nu a examinat acest aspect.

69. Dreptul reclamantei asupra construcției amplasate pe teren a luat naștere potrivit Codului civil din 1964, în temeiul contractului de donație înregistrat la BIT în anul 1994, iar dreptul asupra terenului este confirmat prin adeverința menționată.

70. Cele menționate combat argumentele instanței de apel referitor la lipsa probelor, ce ar confirma înregistrarea dreptului de proprietate asupra casei de locuit în Registrul bunurilor imobile de către reclamantă. Or, drepturile asupra bunurilor imobile apărute anterior și neînscrise în Registrul bunurilor imobile se consideră valabile.

71. Iar, art. 240/2 Cod civil din 1964 prevede că contractul de înstrăinare a unui imobil aflat în proprietatea persoanelor fizice sau juridice trebuie autentificat notarial și înregistrat, în termen de trei luni, la biroul teritorial de inventariere tehnică.

72. În consecință, dacă dreptul de proprietate al reclamantei asupra imobilului a fost dobândit anterior instituirii sistemului cadastral modern și în conformitate cu cerințele legale aplicabile la acel moment, acesta se prezumă valabil, chiar dacă nu a fost înscris în Registrul bunurilor imobile. Totuși, valabilitatea dreptului este condiționată de respectarea normelor în vigoare la data dobândirii, inclusiv celor prevăzute de art. 240/2 din Codul civil din 1964 privind obligația de autentificare notarială și de înregistrare în termenul de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică.

73. Prin urmare, în măsura în care aceste cerințe au fost efectiv îndeplinite, reclamanta poate invoca protecția art. 59 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile și poate combate argumentul instanței de apel privind lipsa dovezilor de înregistrare.

74. Totodată, în ciuda concluziilor instanței de apel în privința legalității acțiunilor autorităților publice la emiterea deciziei contestate, instanța de recurs a stabilit că în decizia instanței de apel nu s-au abordat în mod corespunzător aspectul vădit al responsabilității organelor corespunzătoare în solicitarea și verificarea tuturor informațiilor despre toate drepturile înregistrate asupra imobilului în litigiu.

75. Art. 6 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile prevede că înregistrarea are un caracter deschis. Organul care efectuează înregistrarea este obligat să elibereze, în termen de 7 zile lucrătoare sau într-un alt termen stabilit de lege, oricărei persoane care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă ori ca document electronic semnat cu semnătură electronică avansată calificată și oricărei autorități sau instituții publice care l-a sesizat oficial informațiile solicitate despre toate drepturile înregistrate asupra oricărui bun imobil. Nu se eliberează extrase referitoare la bunurile imobile ale căror date constituie secret de stat”

76. Instanța de apel nu a verificat dacă Primăria Trușeni la pregătirea și emiterea deciziei contestate din 2010 a solicitat informații de la Organul cadastral

teritorial pentru a verifica valabilitatea drepturilor anterioare asupra imobilului. Or, titularii pot demonstra cu acte legale că au un drept valabil din trecut.

77. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atrage atenția asupra faptului că decizia instanței de apel creează o impresie rezonabilă de superficialitate, or, instanța de apel nu trebuia să se limiteze la simpla constatare a lipsei înscrierii în Registrul bunurilor imobile (RBI), ci să verifice existența valabilă a dreptului de proprietate dobândit anterior în baza documentelor mai vechi în anul 1992, nu doar formalitatea publicității în registru, care și-a început activitatea din anul 1998 fiind instituit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998. Or, dreptul reclamantei asupra construcției de pe teren a apărut în baza prevederilor Codului Civil din 1964, în temeiul contractului de donație înregistrat la BIT Călărași. În acest context, urma a fi analizată situația dacă dreptul de proprietate asupra terenului aferent casei de locuit se înscrie în prevederile art. 82 Cod funciar al RSSM și art. 11 Cod funciar (în redacția legii din 25.12.1991), așa cum afirmă reclamanta.

78. Contrar, instanța de apel a ignorat documentele vechi (BIT, planuri, schițe etc.), ca fiind „nevalabile”, or multe drepturi anterioare se bazează exact pe astfel de documente.

79. Această omisiune a instanței de apel a condus la interpretarea incompletă a situației juridice, ignorând faptul că dreptul reclamantei asupra construcțiilor de pe teren exista și era perfect valabil, chiar dacă terenul a fost înregistrat ulterior pe altă persoană.

80. Totodată, instanța de apel a ignorat datele din extrasele REG, care evidențiază succesiunea legală a dreptului de proprietate asupra terenului și construcțiilor aferente: Isac Simion – 1980–1982, Isac Alexandra – 1991–1996, Uvarova Tamara – 2007–2011, la gospodăria din str. Gheorghe Madan 43 (f.d. 210-212 vol. I).

81. Sub acest aspect, instanțele inferioare, analizând litigiul dedus judecătii, au respins sau au ignorat probele reclamantei fără a examina în mod corespunzător documentele cadastrale și înscrisurile existente la dosar, contrar prevederilor legale aplicabile. Documentele în cauză – Adeverința BIT din 1994, extrasele REG, decizia Primăriei din 1993 și contractul de donație – conțin informații esențiale privind dreptul de proprietate al reclamantei asupra casei de locuit, succesiunea legală a proprietății și modalitatea de atribuire a loturilor auxiliare.

82. În aceste condiții, instanța de apel nu a verificat dacă terenul și bunurile imobile aferente casei au fost atribuite și utilizate de reclamantă în conformitate cu dispozițiile art. 82 din Codul funciar și ale Codului civil din 1964, ignorând documentele care confirmă dreptul de proprietate efectiv și legal al acesteia. Totodată, instanța nu a analizat dacă atribuirea terenului către Isac Liubovi, în baza titlului de autentificare emis în anul 2010, a încălcat drepturile preexistente ale reclamantei.

83. Astfel, instanțele de judecată nu au motivat aspectul menționat, iar aceasta poate ridica întrebări cu privire la motivele acestei decizii. În lipsa unei motivări clare, există incertitudini în ceea ce privește raționamentul instanței și modul în care a fost aplicată legea în acest caz. În conexiunea circumstanțelor expuse cu normele legale citate anterior, instanța de recurs ajunge la concluzia că soluția adoptată de către instanța de apel este nemotivată,

84. În context instanța de recurs remarcă că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, prezumă dreptul la o hotărâre motivată. 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).

85. 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. 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 prevede 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).

86. 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).

87. 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 recurenteii, 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.

88. Dat fiind faptul că instanța de apel a emis o decizie prematură, dictată de neelucidarea tuturor circumstanțelor pertinente speței, iar lichidarea acestor lacune în cadrul procedurii de examinare în recurs nu este posibilă, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează necesitatea admiterii recursului depus și casării deciziei instanței de apel cu restituirea cauzei spre rejudecare în aceeași instanță.

89. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 248, alin. (1), lit. d) din Codul administrativ

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de către Tamara Oleniuk (Uvarova), reprezentată de avocatul Ghenadie Tatarciuc.

Casează integral decizia din 28 iunie 2023 a Curții de Apel Chișinău, în cauza

de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Tamara Oleniuk (Uvarova) împotriva Primăriei comunei Trușeni și Consiliului comunei Trușeni, terț Agenția Servicii Publice și Carolina Marcova cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil, cu remiterea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Centru, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Diana Stănilă