



## CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

### ÎNCHEIERE

cu privire la inadmisibilitatea recursului depus de Societatea cu Răspundere Limitată „Orhei-Vit”,

în cauza de contencios administrativ, inițiată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Orhei-Vit” împotriva Primăriei municipiului Orhei și Consiliului municipal Orhei cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ favorabil,

împotriva din 29 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a casat hotărârea din 21 februarie 2022 a Judecătoria Orhei, sediul Telenești, și s-a emis o nouă decizie prin care acțiunea de contencios administrativ depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Orhei-Vit”, s-a respins ca neîntemeiată,

*(Dosarul nr. 3ra-364/23  
NR. PIGD 2-19057078-01-3ra-29032023)*

|   |
|---|
| <p>Admisibilitatea recursului depus până la 01 septembrie 2023;<br/>Temeiurile recursului nu se încadrează în prevederile art.246 din Codul administrativ. Dezacordul recurenței cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a deciziei contestate.</p> |
|---|

Au examinat anterior cauza judecătoria:

Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Telenești (Ludmila Iarmaliuc)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (Ghenadie Mîra, Angela Bostan, Grigore Dașchevici)

20 mai 2026

*Textul corespunde originalului*

## **Examinând în lipsa părților, admisibilitatea recursului depus de către SRL „Orhei-Vit”,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Diana Stănilă,

Oxana Parfeni, *judecători,*

constată următoarele:

### **ÎN FAPT**

1. La 26 aprilie 2018, SRL „Orhei-Vit” s-a adresat în instanța de judecată cu cererea de chemare în judecată (concretizată pe parcurs) împotriva Primăriei mun. Orhei și Consiliului mun. Orhei cu privire la considerarea neîntemeiată a refuzului Primăriei mun. Orhei și al Consiliului mun. Orhei în vânzarea terenurilor aferente construcțiilor amplasate în or. Orhei cu numerele cadastrale XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX și XXXXX.XX, obligarea Primăriei mun. Orhei și al Consiliului mun. Orhei în emiterea actelor administrative și înstrăinarea terenurilor aferente construcțiilor ce aparțin cu drept de proprietate privată SRL „Orhei-Vit”, prin încheierea contractului-de vânzare-cumpărare a terenurilor în formă autentică la prețul normativ, obligarea Primăriei mun. Orhei să înregistreze în termen de 10 zile după autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente noul deținător al terenurilor SRL „Orhei-Vit” în registrul cadastral al deținătorilor de teren.

2. În motivarea acțiunii a invocat că la 26 ianuarie 2018 a depus la Primăria mun. Orhei cerere privind cumpărarea terenurilor aferente cu numerele cadastrale XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX și XXXXX.XX, iar, prin răspunsul din 14 februarie 2018 i-a fost comunicat despre faptul că urmează să stabilească procedura convocării ședinței Consiliului local și întocmirii ordinii de zi cu informarea ulterioară a deciziei.

3. A remarcat că la 27 februarie 2018 a depus cererea prealabilă către Primăria mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei privind cumpărarea terenurilor aferente cu numerele cadastrale XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX și XXXXX.XX, însă prin răspunsul din 02 aprilie 2018, cererea prealabilă a fost respinsă și i s-a refuzat vânzarea terenurilor aferente de către Primăria mun. Orhei, iar, Consiliul mun. Orhei până la ziua adresării cu prezenta acțiune în instanța de judecată nu a examinat cererea prealabilă și nu a informat petiționarul.

4. A considerat că răspunsul nr.A02/1-71-625 din 29 martie 2018 este eronat și nejustificat din motiv că terenurile în cauză au statut de terenuri aferente construcțiilor private cu destinație pentru construcții, fapt care denotă că ele constituie proprietate publică din domeniul privat al unității administrativ teritoriale a Primăriei mun. Orhei și sunt pasibile de a fi înstrăinate.

5. A menționat că terenurile cu numerele cadastrale XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX și XXXXX.XX sunt cu destinație pentru construcție care sunt aferente construcțiilor ce aparțin cu titlu de proprietate privată SRL „Orhei-Vit”, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile, respectiv, odată ce terenurile sunt în circuitul civil acestea sunt obiectul înstrăinării, conform prevederilor art. 10 alin. (7) din Legea nr.121/2007, din care considerente, cererea reclamantului de cumpărare a terenurilor aferente construcțiilor deținute cu titlu de proprietate privată este întemeiată.

6. În fața instanței de judecată SRL „Orhei-Vit” a solicitat să fie considerat neîntemeiat refuzul în vânzarea terenurilor aferente construcțiilor amplasate în or. Orhei cu numerele cadastrale XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX și XXXXX.XX, obligarea emiterii actelor administrative și înstrăinarea terenurilor aferente construcțiilor ce aparțin cu drept de proprietate privată SRL „Orhei-Vit”, prin încheierea contractului-de vânzare-cumpărare a terenurilor în formă autentică la prețul normativ, obligarea Primăriei municipiului Orhei să înregistreze în termen de 10 zile după autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente noul deținător al terenurilor SRL „Orhei-Vit” în registrul cadastral al deținătorilor de teren.

#### POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

7. Prin hotărârea din 21 februarie 2022 a Judecătoria Orhei, sediul Telenești, s-a admis parțial acțiunea de contencios administrativ depusă de SRL „Orhei -Vit”. S-a considerat neîntemeiat refuzul Consiliului municipal Orhei la examinarea cererii reclamantului societatea cu răspundere limitată „Orhei-Vit” privind înstrăinarea terenurilor aferente construcțiilor ce aparțin cu drept de proprietate, amplasate în municipiul Orhei, raionul Orhei. S-a obligat Consiliul municipal Orhei să emită actul administrativ individual pe marginea cererii societății - reclamante SRL „Orhei-Vit” privind înstrăinarea terenurilor aferente al construcțiilor cu numerele cadastrale XXXXX.XX.XX, XXXXX.XX.X, XXXXX.XX.X, XXXXX.XX.X, XXXXX.XX.X și XXXXX.XX.X, amplasate în mun. Orhei, r-ul Orhei, ce aparțin cu drept de proprietate SRL „Orhei-Vit”, la prețul normativ în conformitate cu prevederile legale în vigoare. În rest, pretențiile societății - reclamante SRL „Orhei-Vit”, s-au resping ca fiind neîntemeiate.

8. Pentru a hotărî astfel, prima instanța a apreciat drept declarative și neîntemeiate argumentele pârâților cu privire la faptul că terenurile în litigiu fac parte din domeniul apelor, or în susținerea acestor argumente n au fost prezentate probe, iar materialele cauzei cu certitudine indică asupra faptului că aceste terenuri au destinația pentru construcții. Mai mult, destinația și domeniul terenurilor pe care sunt amplasate construcțiile reclamantului au fost înregistrate urmare al acțiunilor autorităților publice, după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil, astfel, terenurile au fost înregistrate anume cu destinația pentru construcții.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

9. La 15 martie 2022, prin intermediul poștei electronice (f.d. 127, Vol.III), avocatul Vadim Banaru, acționând în interesele Primăriei mun. Orhei și a Consiliului mun. Orhei, a depus apel nemotivat împotriva hotărârii din 21 februarie 2022 a Judecătoria Orhei, sediul Telenești, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de respingere a pretențiilor formulate în cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Orhei-Vit” (f.d. 128/129, Vol.III).

10. La 30 mai 2022, Judecătoria Orhei, sediul Telenești a expediat pentru notificare Primăriei și Consiliului mun. Orhei, precum și reprezentantului acestora, avocat Vadim Banaru, copia hotărârii motivate a primei instanțe (f.d. 137; 138/140, Vol.III), care a fost recepționată de către avocatul Vadim Banaru la 03 iunie 2022, iar, de către Primăria mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei la 06 iunie 2022, fapt confirmat prin avizele de recepție anexate la materialele cauzei (f.d. 142/144, Vol.III), iar, la 22 iunie 2022, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții de Apel Chișinău, avocatul Vadim Banaru, acționând în interesele Primăriei mun. Orhei și Consiliului mun. Orhei a depus motivarea apelului (f.d. 151/156, Vol.III)

### POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

11. Prin decizia din 29 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a casat hotărârea din 21 februarie 2022 a Judecătoria Orhei, sediul Telenești și s-a emis o nouă decizie prin care acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL „Orhei-Vit” împotriva Primăriei mun. Orhei și Consiliului mun. Orhei, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ favorabil, s-a respins ca neîntemeiată.

12. Pentru a decide astfel, instanța de apel, stabilind starea de fapt și de drept, verificând în raport cu prevederile cadrului legal pertinent legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe, constată că aceasta urmează a fi casată din considerentele ce succed.

13. Instanța de apel a reținut că prin hotărârea din 24 octombrie 2012 a Judecătoria Orhei, nr.2-811/2012, s-a constatat faptul posesiunii, de folosință și dispoziție cu drept de proprietate după SA „Orhei-Vit”, asupra următoarelor bunuri imobile: 1) construcție fântână arteziană cu suprafața de 17,7 m.p. număr cadastral XXXXXX amplasat în orașul Orhei; 2) construcție fântână arteziană cu suprafața de 13,4 m.p. număr cadastral XXXXXX amplasat în orașul Orhei; 3) construcție fântână arteziană cu suprafața de 12,7 m.p. număr cadastral XXXXXX amplasat în orașul Orhei; 4) construcție fântână arteziană cu suprafața de 11,7 m.p. număr cadastral XXXXXXXX amplasat în orașul Orhei; 5) construcție fântână arteziană cu suprafața de 13,4 m.p. număr cadastral XXXXXX amplasat în orașul Orhei; 7) construcție fântână arteziană cu suprafața de 13,6 m.p. număr cadastral XXXXXX amplasat în orașul Orhei (f.d.45/49, vol.II).

14. Subsecvent, instanța de apel a stabilit că la data de 12 decembrie 2012, SA „Orhei-Vit” a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu

numerele cadastrale XXXXXX.XX, XXXXXX.XX, XXXXXX.XX, XXXXXX.XX, XXXXXX.XX și XXXXXX.XX, în Registrului bunurilor imobile, modul de folosință fiind înregistrat „construcție”.

15. Sub alt aspect, instanța de apel a reținut că, terenurile cu numerele cadastrale XXXX.XX, XXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX și XXXXX.XX, amplasate în r-ul Orhei, mun. Orhei sunt înregistrate după proprietarul Primăria mun. Orhei, temeiul înscrierii Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, data înregistrării la data de 04 decembrie 2012, modul de folosință a terenurilor fiind înregistrat „pentru construcții” (f.d. 49/55, Vol.II).

16. La fel, instanța de apel a stabilit că la 03 aprilie 2018, conform înscrierilor din Registrul de stat al persoanelor juridice s-a reține că SA „Orhei-Vit” a fost reorganizată prin transformare în SRL „Orhei-Vit” (f.d. 38, Vol.II).

17. În această ordine de idei, instanța de apel a considerat necesar de a menționa că la 26 ianuarie 2018, SRL „Orhei-Vit” a depus la Primăria orașului Orhei cerere privind cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor private. A mai indicat în cerere că, în vederea perfectării actelor pentru înstrăinarea terenului aferent, în temeiul art. 4 alin. (2), (5) și (9) al Legii nr. 1308 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, a solicitat înaintarea ofertei Consiliului mun. Orhei pentru aprobarea contractelor de vânzare-cumpărare al terenurilor (f.d. 43, Vol.II).

18. La acest capitol, instanța de apel a reținut că Primăria mun. Orhei la data de 14 februarie 2018 i-a comunicat SRL „Orhei-Vit” că a examinat cererea și a informat-o că autoritatea administrației publice locale va întreprinde acțiunile necesare în strictă conformitate cu prevederile legale. Decizia adoptată va fi adusă la cunoștință, în termenul și modul stabilit (f.d. 42, vol.II).

19. În virtutea acestui fapt instanța de apel a constatat că urmare a dezacordului cu modul de examinare a cererii depuse la Primăria orașului Orhei, la 26 ianuarie 2018, SRL „Orhei-Vit” a depus cerere prealabilă către Primăria mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei (f.d. 40/41, vol.II), fiind recepționată de autoritatea publică pârâtă la data de 01 martie 2018, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materialele dosarului judiciar (f.d.40/verso, vol.II).

20. Prin cererea prealabilă SA „Orhei-Vit” a solicitat de a fi dispusă înstrăinarea terenurilor cu numerele cadastrale XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXX.XX, XXXX.XX, XXXXX.XX și XXXXX.XX, aferente construcțiilor care aparțin cu titlu de proprietate privată, amplasate în r-ul Orhei, mun. Orhei, la prețul normativ calculat în temeiul art.4 alin. (9) și art.10 alin.(4) și (7) ale legii nr.1308, inclusiv poziția IV din Anexa Legii nr.1308 și pct.3) aplicat pentru orașul Orhei din nota acestei Anexe.

21. Astfel, prin răspunsul viceprimarului municipiului Orhei din data de 29 martie 2019 nr.A02/1-7e-625, s-a refuzat în satisfacerea cererii prelabile, pe motivul că terenurile sunt parte a terenului fondului apelor și sunt bunuri nepasibile de privatizare (f.d.39, vol.II).

22. În aceste circumstanțe , instanța de apel a notat că la soluționarea litigiului se va reține faptul că SRL „Orhei-Vit” a sesizat instanța de judecată la data de 26 aprilie 2018 în conformitate cu Legea contenciosului administrativ nr.793-XIV din 10 februarie 2000 (f.d.3/7, vol.II).

23. Sub alt aspect, instanța de apel a menționat că la 07 octombrie 2019 SRL „Orhei-Vit” a depus cerere de chemare în judecată concretizată către Primăria mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei, prin care a solicitat a fi considerat neîntemeiat refuzul în vânzarea terenurilor aferente construcțiilor amplasate în orașul Orhei cu numerele cadastrale XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX, XXXXX.XX și XXXXX.XX, obligarea emiterii actelor administrative și înstrăinarea terenurilor aferente construcțiilor ce aparțin cu drept de proprietate privată SRL „Orhei-Vit”, prin încheierea contractului-de vânzare-cumpărare a terenurilor în formă autentică la prețul normativ, precum și obligarea Primăriei mun. Orhei să înregistreze în termen de 10 zile după autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente noul deținător al terenurilor SRL „Orhei-Vit” în registrul cadastral al deținătorilor de teren (f.d. 1/3, vol.III).

24. Astfel, în contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de apel analizând prevederile legale care guvernează raportul juridic, a conchis că atribuirea terenurilor în proprietate privată va limita drepturile autorității publice locale de a monitoriza respectarea prevederilor legale privind zonele de protecție, inclusiv prin interzicerea altor activități decât cele legate de extragerea apei pe terenurile respective.

25. Totodată instanța de apel a reținut că la baza admiterii parțiale a acțiunii a stat la bază argumentul potrivit căruia SRL „Orhei-Vit” este proprietarul construcțiilor numerele cadastrale XXXXXX.XX, XXXXXX.XX, XXXXXX.XX, XXXXXX.XX, XXXXXX.XX și XXXXXX.XX din data de 12 decembrie 2012, conform înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

26. Distinct de cele indicate, instanța de apel a conchis că autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar, context în care în urma verificării temeiniciei acțiunii și aprecierii caracterului legal al acțiunilor autorității publice prima instanță urma să respingă acțiunea ca neîntemeiată, fără a trece la aprecierea oportunității precum și arogării competențelor autorității publice locale.

27. Subsecvent, instanța de apel a constatat că solicitările reclamantei, expuse în referință și în acțiunea înaintată, sunt neîntemeiate, motiv pentru care nu a reținut poziția primei instanțe și a ajuns la concluzia de casare a hotărârii contestate.

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

28. La 05 decembrie 2022, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții de Apel Chișinău, SRL „Orhei-Vit” a depus recurs nemotivat (f.d. 176/177, Vol.III), iar, la 11 aprilie 2023 a depus motivarea apelului împotriva deciziei din 29 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel, cu

pronunțarea unei noi decizii prin care să menținută hotărârea primei instanțe (f.d. 180/189, Vol.III).

29. În motivarea cererii de recurs recurenta a invocat că decizia instanței de apel este lipsită de o motivare propriu zisă, fiind citate normele legale și fără a fi indicată incidența acestor norme. În acest sens, toate argumentele indicate în referința la cererea de apel au fost ignorate, decizia instanței de apel nu corespunde normelor de drept, nu este clară și nu răspunde la obiecțiile formulate.

30. A mai indicat că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material la constatarea faptului că terenurile ar face parte din "fondul apelor" și "domeniul public". În acest sens, instanța de apel nu a aplicat norma care urma a fi aplicată și care obligă la vânzarea terenurilor publice aferente bunurilor privatizate.

31. La 24 martie 2026, prin intermediul poștei electronice (f.d. 8, vol.IV), SRL „Orhei-Vit” a depus argumente suplimentare la cerere de recurs înaintată la data de 05 decembrie 2022, împotriva deciziei din 05 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

32. În motivarea suplimentului (motive suplimentare) SRL „Orhei-Vit” a considerat necesar de a releva că la emiterea soluției contestate, instanța de apel a încălcat dreptul la egalitate de tratament garantat în cadrul procedurilor administrative. Or, potrivit art. 23 alin. (1)–(3) din Codul administrativ, Autoritățile publice și instanțele de judecată competente acționează respectând principiul egalității și nediscriminării. Autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să trateze în mod egal persoanele aflate în situații similare. Orice diferență de tratament trebuie justificată în mod obiectiv. Atât în cadrul procedurii administrative, cât și în cadrul procedurii de contencios administrativ sau ca rezultat al acestora, nicio persoană nu poate beneficia de privilegii, nu poate fi dezavantajată, lipsită de drepturi.

33. Astfel, în ceea ce privește obligativitatea încheierii contractele de vânzare-cumpărarea a terenurilor aferente obiectivelor privatizate, menționăm că există o practică legală constantă, în conformitate cu care autoritățile publice locale înstrăinează terenurile aferente fântânilor arteziene aflate în proprietate privată, iar, în acest sens, a ținut să aducă câteva exemple similare celei din prezentul litigiu, prin care autoritățile publice locale au dispus înstrăinarea terenurilor aferente fântânilor arteziene în proprietatea privată a SRL „Orhei - Vit” cât și altei persoane juridice, iar în acest sens prezentând decizia nr.2/12 din 14 februarie 2018 a Consiliului sătesc Ursoaia, decizia nr.3/11 din 23 mai 2019 a Consiliului orășenesc Cimișlia, precum și contractele de vânzare - cumpărare a terenurilor aferent sondelor arteziene.

34. Drept urmare, ținând cont de cele expuse, recurenta a concluzionat că este cert faptul că potrivit art. 9 alin. (3) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, autoritățile publice locale din mun. Orhei au obligația legală de a vinde terenurile aferente obiectivelor privatizate - fântâni arteziene - și de a încheia

contractele de vânzare-cumpărare respective, în corespundere cu normele legale în vigoare.

35. În contextul celor invocate, recurenta a menționat că soluția contrară adoptată de către instanța de apel prin decizia contestată ar constitui o încălcare a dreptului la egalitate de tratament, instituit prin art. 23 din Codul administrativ, potrivit căruia în situații similare persoanele urmează a fi tratate în mod egal, precum și a dreptului la un proces echitabil garantat de articolul 6 § 1 din Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, deoarece potrivit CEDO interpretarea și aplicarea diferită a normelor legale, în circumstanțe similare, constituie o încălcare a dreptului la un proces echitabil prin practica judiciară contradictorie.

#### TERMENUL DE DECLARARE A RECURSULUI

36. Art. 245 din Codul administrativ (în vigoare până la 01 septembrie 2023) prevedea că:

„Recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.”

37. Așadar, referitor la termenul de depunere a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată 29 noiembrie 2022, în ședință publică (f.d. 169, Vol.III).

38. Totodată, din actele dosarului se atestă că, dispozitivul deciziei din 29 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost notificat SRL „Orhei-Vit”, prin intermediul poștei electronice la data de 13 decembrie 2022, ora 16:03, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică anexat la materialele cauzei (f.d. 175, Vol.III).

39. Decizia motivată din 29 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost notificată SRL „Orhei-Vit”, la fel, prin intermediul poștei electronice la data de 16 martie 2023, ora 14:38, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică anexat la materialele cauzei. (f.d.179, Vol.III).

40. Prin urmare, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că recurenta SRL „Orhei-Vit”, s-a conformat prevederilor legale și a depus recursul nemotivat, cât și motivarea recursului în termenul prevăzut de art. 245 din Codul administrativ.

#### ASPECTE DE PROCEDURĂ ÎN ORDINE DE RECURS

41. La 12 aprilie 2023, Curtea Supremă de Justiție, în scopul asigurării unui proces echitabil în ordine de recurs, a expediat pentru notificare în adresa Primăriei mun. Orhei și Consiliului mun. Orhei, prin intermediul oficiului poștal, cât și prin intermediul poștei electronice, copia cererii de recurs depusă de SRL „Orhei-Vit”, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire și extrasul din poșta electronică anexate la materialele dosarului (f.d.192/93, Vol.III).

42. Primăria mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei, deși, la 24 aprilie 2023, au recepționat copia recursului, fapt confirmat prin avizul de recepție DS8004612793AS (f.d.195, Vol.III), acestea nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referință, prin care să-și expună opinia referitor la recursul depus de SRL „Orhei-Vit”.

43. La 25 martie 2026, Curtea Supremă de Justiție, în scopul asigurării unui proces echitabil în ordine de recurs, a expediat pentru notificare în adresa Primăriei mun. Orhei și Consiliului mun. Orhei, prin intermediul poștei electronice, copia recursului suplimentar formulat de SRL „Orhei-Vit”, fapt ce se confirmă prin extrasul din poșta electronică anexate la materialele dosarului (f.d. 192/93, Vol.IV).

44. Primăria mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei, deși, la 25 martie 2026, au recepționat prin intermediul poștei electronice (f.d.25/27, Vol.IV), copia recursului suplimentar formulat de către SRL „Orhei-Vit”, acestea nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referință, prin care să-și expună opinia referitor la argumentele suplimentare formulate de SRL „Orhei-Vit” la cerere de recurs înaintată la data de 05 decembrie 2022, împotriva deciziei din 05 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

#### LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

45. 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):

„(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 până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.”

46. 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 până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

47. Recursul depus de SRL „Orhei -Vit”, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii nr.246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 01 septembrie 2023), prin urmare va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

48. Art.244 alin. (1) din Codul administrativ (în vigoare până la 01 septembrie 2023), prevedea următoarele:

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

49. Art. 246 alin. (1) și (2) din Codul administrativ (în vigoare până la 01 septembrie 2023), prevedea că:

„(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

50. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că în conformitate cu art. 246 alin. (1) din Codul administrativ (în redacția în vigoare la data declarării recursului), Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere, iar în acord cu alin. (2) din art. 246 din Codul administrativ, recursul se declară inadmisibil în special în cazurile enumerate la literele a)-f).

51. Din analiza acestor prevederi, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

52. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că sintagma „în special” denotă caracterul neexhaustiv al temeiurilor de inadmisibilitate și în același timp oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă și care pe cale de consecință nu pot însuși un eventual succes rezultat din examinarea cererii în completul de 5 judecători.

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

54. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. Acest argument rezultă și din particularitățile de formă ale reglementării recursului în Codul administrativ și anume din sintagma „motivarea recursului” de la art. 245 alin. (2) din Codul administrativ (în redacția în vigoare la data declarării recursului). În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

55. 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.

56. Așadar, cu referire la cele invocate în cerere de recurs cât și cea suplimentară, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție verificând legalitatea hotărârii atacate în limitele motivelor invocate și prin prisma materialelor cauzei, a reținut că SRL „Orhei-Vit” a solicitat obligarea pârâților – Primăria și Consiliul mun. Orhei – la emiterea actelor administrative favorabile privind transmiterea în proprietate privată, prin vânzare, a terenurilor aferente construcțiilor aflate în proprietatea sa, precum și obligarea la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

57. În acest context, instanța de recurs relevă că potrivit prevederilor Codului administrativ al RM, controlul exercitat de instanța de contencios administrativ vizează legalitatea activității administrative, fără a permite substituirea autorității publice în exercitarea competențelor atribuite de lege, iar, potrivit cadrului normativ ce reglementează administrarea și înstrăinarea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, competența de a decide asupra transmiterii în proprietate privată a terenurilor aparține exclusiv consiliului local, în calitate de autoritate deliberativă, care la emiterea deciziei privind vânzarea terenului urmează să efectueze o verificare cumulativă a mai multor circumstanțe juridice și tehnice, cum ar fi: regimul juridic al terenului; destinația funcțională; existența eventualelor restricții legale; compatibilitatea cu documentația urbanistică; precum și oportunitatea administrării patrimoniului public local.

58. Prin urmare, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că autoritatea publică dispune de o anumită marjă de apreciere administrativă, iar instanța nu poate substitui voința autorității deliberative prin obligarea directă la adoptarea unei soluții administrative concrete, iar, simpla deținere în proprietate privată a construcțiilor amplasate pe teren nu generează automat un drept subiectiv absolut și necondiționat la dobândirea în proprietate a terenului aferent.

59. În contextul celor enunțate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că 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.

60. Subsecvent, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că în susținerea argumentelor privind existența unor situații similare prezentului litigiu, de către recurentă au fost prezentate cu titlu de înscrisuri Decizia nr. 2/12 din 14 februarie 2018 a Consiliului sătesc Ursoaia, Decizia nr. 3/11 din 23 mai 2019 a Consiliului orașenesc Cimișlia, precum și contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente sondelor arteziene, argumente care urmează a fi respinse ca fiind neîntemeiate, iar, înscrisurile considerate inadmisibile, deoarece nu constituie probe noi, care nu pot fi administrate în recurs, or, mai mult, instanța de recurs nu poate verifica sub aspectul similitudinii circumstanțelor de fapt și de drept dintre prezenta cauză de contencios administrativ și situațiile invocate prin Decizia nr. 2/12 din 14

februarie 2018 a Consiliului sătesc Ursoaia, Decizia nr. 3/11 din 23 mai 2019 a Consiliului orășenesc Cimișlia, precum și contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente sondelor arteziene.

61. Subsecvent, instanța de recurs notează că constatările indicate în actele judecătorești ale Curții Supreme de Justiție nr. 3ra-1091/13, 3ra-1229/13 și nr. 2ra-1714/15, invocate de recurentă cu titlu de practică judiciară sunt distincte de prezentul litigiu, în partea circumstanțelor, temeiurilor de fapt și de drept aplicabile, respectiv nu pot fi reținute drept cauze similare în scopul emiterii unei soluții identice.

62. 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).

63. La fel, potrivit 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).

64. În circumstanțele menționate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibil recursul depus de către SRL „Orhei-Vit”.

65. Din aceste motive, în conformitate cu art. 230 și art. 246 din Codul administrativ

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Declară inadmisibil recursul depus de către Societatea cu Răspundere Limitată „Orhei-Vit”, împotriva deciziei din 29 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Diana Stănilă

Oxana Parfeni