



CURTEA SUPRĂ DE JUSTIȚIE

ÎNCHEIERE

cu privire la inadmisibilitatea recursului depus de Societatea cu Răspundere Limitată „Ratmir”,

în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ratmir” și Societatea cu Răspundere Limitată „Exfactor-Grup” împotriva IP „Agenției Servicii Publice”, terț Societatea pe Acțiuni „Apă Canal Chișinău”, Agenția Proprietății Publice, Primarul general al mun. Chișinău cu privire la anularea actului administrativ individual și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

împotriva deciziei din data de 5 iulie 2023 a Curții de Apel Chișinău,

(Dosarul nr. 3ra-1053/23
PIGD 2-21091259-01-3ra-24102023)

Recursul este vădit neîntemeiat. Art. 246 alin. (2) lit. h) Cod administrativ. Dezacordul recurentei cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a deciziei contestate.

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, jud. V. Chiselița
Curtea de Apel Chișinău jud. V. Negru, E. Palanciuc, I. Dutca

23 septembrie 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Ratmir”

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Diana Stănilă, *Președinte*,

Ion Munteanu,

Ana Cucerescu, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 17 iunie 2021, SRL „Ratmir” și SRL „ExFactor-Grup” au depus acțiune în contencios administrativ, concretizată ulterior, împotriva IP „Agenției Servicii Publice”, prin care au solicitat:

- anularea deciziei cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 25 mai 2021, adoptată de registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău al Agenției Servicii Publice ;

- anularea deciziei asupra cererii prealabile;

- obligarea IP „Agenției Servicii Publice”, Departamentul Cadastru să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să înregistreze dreptul de suprafață legală în proporție de 90% pe numele SRL „ExFactor-Grup” și 10 % pe numele SRL „Ratmir”, pe un termen de 99 ani, asupra terenurilor cu suprafața totală de 5,7155 ha și anume: terenul cu suprafața de 2,5022 ha, nr. cadastral XXXX; terenul cu suprafața de 0,42 ha, nr. cadastral XXXX; terenul cu suprafața de 0,1969 ha, nr. cadastral XXXX; o porțiune, cu suprafața de 2,5961 ha, din terenul cu suprafața de 5,6804 ha, nr. cadastral XXXX, amplasat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, bd. XXXX (în limitele proiectului de execuție nr.063/16, elaborat de SRL „Migdarcon”, avizat de către DGAURF la 22.03.2016).

2. În motivarea acțiunii, reclamantii au indicat că, la 13 mai 2021, SRL „Ratmir” și SRL „ExFactor-Grup” au depus la Serviciul cadastral teritorial Chișinău al Agenției Servicii Publice cererile nr.0100/21/70976, nr.0100/21/70978, nr.0100/21/70985 și nr.0100/21/70981, prin care au solicitat înregistrarea dreptului de suprafață legală în proporție de 90% pe un termen de 99 ani, asupra terenurilor cu suprafața totală de 5,7155 ha și anume: terenul cu suprafața de 2,5022 ha, nr. cadastral XXXX; terenul cu suprafața de 0,42 ha, nr. cadastral XXXX; terenul cu suprafața de 0,1969 ha, nr. cadastral XXXX; o porțiune, cu suprafața de 2,5961 ha, din terenul cu suprafața de 5,6804 ha, nr. cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, sect. Ciocana, bd. XXXX.

3. Prin decizia din 25 mai 2021 registratorul Serviciului cadastral teritorial Chișinău al Agenției Servicii Publice a refuzat înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. În motivarea deciziei autoritatea publică a reținut că, drept rezultat al examinării cererilor depuse de SRL „Ratmir” și SRL „ExFactor-Grup” cu privire la înregistrarea suprafeței legale pe un termen de 99 ani, s-a constatat că, datele din cadastru nu

corespund cu datele din actele prezentate, iar pentru înregistrarea superficiei legale nu sunt întrunite condițiile prevăzute de legislație.

4. În opinia reclamantelor decizia este ilegală și urmează a fi anulată, cu adoptarea unei decizii prin care să fie înregistrat dreptul de suprafață legală al SRL „Ratmir” și SRL „ExFactor-Grup” asupra terenurilor amplasate în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân, așa cum au solicitat prin cererile depuse la 13 mai 2021 înregistrate cu nr.0100/21/70976, nr. 0100/21/70978, nr. 0100/21/70985 și nr.0100/21/70981.

5. SRL „Ratmir” și SRL „ExFactor-Grup” au susținut că în conformitate cu contractul de activitate comună pe cote-părți nr.315 din 25 noiembrie 2003, încheiat între SA „Apă-Canal Chișinău” și SRL „Ratmir”, compania a efectuat lucrările de construcție în vederea edificării cartierului locativ din bd. XXXX - colț cu str. XXXX, pe terenul nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 2,5022 ha; terenul cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 0,42 ha; terenul cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 0,1969 ha; o porțiune cu suprafața de 2,5961 ha din terenul nr. cadastral XXXX, cu suprafața totală de 5,6804 ha.

6. Astfel, în temeiul contractului de activitate comună pe cote-părți nr.315 din 25 noiembrie 2003 și al actelor permissive prezentate autorității publice la depunerea cererilor de înregistrare a dreptului de suprafață legală, pe terenurile cu nr. cadastrale indicate mai sus, au fost edificate construcțiile cu nr. cadastrale: XXXX - XXXX.

7. Conform datelor din dosarul cadastral XXXX (inclusiv planul general din 2010, planul general din 2016, Decizia CMC din 1999, Decizia CSJ din 2009, certificatul de urbanism pentru proiectare din 2010, Autorizația de construire din 2014 prelungită în 2016) bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXX - XXXX sunt amplasate nu doar pe terenul cu nr. cadastral XXXX, dar și pe terenurile cu nr. cadastrale: XXXX; XXXX; XXXX.

8. Astfel, începând cu anul 2003 SRL „ExFactor-Grup”, posedă și folosește terenurile cu nr. cadastrale XXXXX, XXXX, XXXX, XXXX în scopul edificării cartierului locativ din bd. XXXX - colț cu str. XXXX.

9. Reclamantele au menționat că la depunerea cererilor din 13 mai 2021 cu nr. 0100/21/70976, nr. 0100/21/70978, nr. 0100/21/ 70985 și nr. 0100/21/70981, privind înregistrarea dreptului de suprafață legală, au fost prezentate actele doveditoare din care cu certitudine rezultă dreptul, înregistrarea căruia a fost solicitată, după cum urmează: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.XXXX din 22 noiembrie 2012 (0100/12/164394), beneficiar SA „Apă-Canal Chișinău”; titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.XXXX din 22 noiembrie 2012 (0100/12/164393), beneficiar SA „Apă-Canal Chișinău”; contractul de activitate comună pe cote-părți nr.315 din 25 noiembrie 2003, încheiat între

SA „Apă-Canal Chişinău” şi SRL „Ratmir”; copia deciziei Curţii Supreme de justiţie din 18 iunie 2009; acordul adiţional nr.2 din 03 ianuarie 2011 la contractul de activitate comună pe cote-părţi nr.315 din 25 noiembrie 2003, încheiat între SA „Apă-Canal Chişinău” şi SRL „Ratmir”; acordul adiţional nr.5/570 din 29 decembrie 2015, încheiat între SA „Apă-Canal Chişinău” şi SRL „Ratmir”; acord adiţional nr.1570 din 15 aprilie 2020, încheiat între SA „Apă-Canal Chişinău” şi SRL „Ratmir”; autorizaţia de construire 39-c/14 din 03 martie 2014, prelungită în anul 2016 cu 36 luni, conform proiectului de execuţie nr.063/16, avizat la 22 martie 2016; certificatul de urbanism pentru proiectare nr.893/10 din 19 noiembrie 2010 cu planul anexă; planul general (proiect 034-12-PG1), avizat la 21 septembrie 2012; Planul general (proiect 063/16A-0-PG), avizat la 22 martie 2016.

10. SRL „Ratmir” şi SRL „ExFactor-Grup” au precizat că, potrivit planului-anexă la certificatul de urbanism nr.893 din 19 noiembrie 2010, avizat de arhitectul şef al mun. Chişinău la 26 noiembrie 2010, proprietarul - autoritatea publică locală a mun. Chişinău, a avizat executarea lucrărilor de construcţie a cartierului locativ din mun. Chişinău, bd. XXXX - colţ cu str. XXXX în trei tranşe pe terenul cu suprafaţa totală de 7,7222 ha, şi anume: tranşa 1 - pe terenul cu suprafaţa de 2,9222 ha; tranşa 2 - pe terenul cu suprafaţa de 1,3 ha; tranşa 3 - pe terenul cu suprafaţa de 3,5 ha.

11. În conformitate cu planul General (parte componentă a proiectului 034-12-PG1), elaborat de SRL „Arcast-com” şi avizat de arhitectul şef al mun. Chişinău la 21 septembrie 2012, în temeiul certificatului de urbanism nr.893/10 din 19 noiembrie 2010 şi în baza deciziei Primăriei mun. Chişinău, nr.11/24-11 din 06 mai 1999, a fost coordonată executarea lucrărilor de construcţie a cartierului locativ din bd. XXXX - colţ cu str. XXXX pe aceeaşi suprafaţă 7,7222 ha şi în trei tranşe: tranşa 1 - pe terenul cu suprafaţa de 2,9222 ha; tranşa 2 - pe terenul cu suprafaţa de 1,3 ha; tranşa 3 - pe terenul cu suprafaţă de 3,5 ha.

12. Respectiv, potrivit autorizaţiei de construire nr. 39-c/14 din 03 martie 2014, prelungită cu 36 luni, au fost autorizate lucrările de construire a cartierului locativ din bd. XXXX - colţ cu str. XXXX, pe suprafaţă totală de 5,7155 ha, conform proiectului nr. 063/16, avizat de arhitectul şef al mun. Chişinău la 22 martie 2016, şi anume: pe terenul cu nr. cadastral XXXX, cu suprafaţa de 2,5022 ha; pe terenul cu nr. cadastral XXXX, cu suprafaţa de 0,42 ha; pe terenul cu nr. cadastral XXXX, cu suprafaţa de 0,1969 ha; pe o porţiune cu suprafaţa de 2,5961 ha din terenul nr. cadastral XXXX, cu suprafaţa totală de suprafaţa de 5,6804 ha.

13. Astfel, planul general avizat de arhitectul şef al autorităţii publice locale la 22 martie 2016, este actul definitoriu care stabileşte cert hotarele terenului pe care administraţia publică locală autorizează efectuarea

lucrărilor de construire a cartierului locativ din bd. XXXX - colț cu str. XXXX.

14. Totodată, reclamantele au menționat că, actul administrativ individual defavorabil, exteriorizat prin decizia cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 25 mai 2021 nu este motivat complet, motiv pentru care acesta nu corespunde criteriului de legalitate și urmează a fi anulat.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

15. Prin încheierile Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 24 iunie 2021 și din 30 noiembrie 2021 în calitate de terți au fost atrași, SA „Apă-Canal Chișinău”, Primăria mun. Chișinău și Agenția Proprietății Publice. (f.d.44-46, 125-127 vol.1)

16. Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani prin hotărârea din 9 noiembrie 2022 a admis acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Ratmir” și SRL „ExFactor-Grup”, a anulat decizia registratorului Serviciului cadastral teritorial Chișinău din 25 mai 2021 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și decizia Agenției Servicii Publice nr.11/Col/303/2021/67/2021 din 16 iulie 2021 emisă la soluționarea cererii prealabile. A obligat Agenția Servicii Publice să emită actul administrativ individual prin care să dispună înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, a dreptului de suprafață, după SRL „ExFactor-Grup” și după SRL „Ratmir”, pe un termen de 99 (nouăzeci și nouă) ani, asupra terenurilor cu suprafața totală de 5,7155 ha, după cu urmează: terenul cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 2,5022 ha, terenul cu nr. cadastral 0100313.416, cu suprafața de 0,42 ha, terenul nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 0,1969 ha, terenul cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 5,6804 ha, amplasate în mun. Chișinău, sect. Ciocana, bd. XXXX, pentru suprafața de 2,5961 ha, în limitele proiectului de execuție nr.063/16, elaborat de SRL „Migdarcon”, avizat de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare la 22 martie 2016.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

17. La 16 noiembrie 2022, IP „Agenția Servicii Publice” a depus cerere de apel nemotivată împotriva hotărârii din 9 noiembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, iar la 20 februarie 2023 a depus cerere de apel motivată prin care a solicitat casarea integrală a hotărârii și emiterea unei noi decizii privind respingerea ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Ratmir” și SRL „ExFactor-Grup”.

18. La 23 noiembrie 2022, Primarul general al municipiului Chișinău a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 9 noiembrie 2022 a Judecătoriei

Chişinău, sediul Râşcani, prin care a solicitat casarea hotărârii şi emiterea unei noi decizii privind respingerea acţiunii înaintate.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

19. Prin decizia din 5 iulie 2023 a Curții de Apel Chişinău, s-a casat integral hotărârea Judecătorei Chişinău, sediul Râşcani din 9 noiembrie 2022 şi s-a emis o nouă decizie, prin care s-a respins, ca fiind neîntemeiată acţiunea în contencios administrativ, înaintată de SRL „Ratmir” şi SRL „ExFactor-Grup” împotriva Agenției Servicii Publice, terţ SA „Apă Canal Chişinău”, Agenția Proprietății Publice, Primarul general al mun. Chişinău cu privire la anularea actului administrativ individual şi obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

20. În motivarea soluției Curtea de Apel Chişinău a reţinut că, terenul cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 0,1969 ha din mun. Chişinău, bd. Mircea cel Bătrân nr. 41, aparține cu drept de proprietate municipiului Chişinău, în temeiul Legii nr. 981-XIV din 11.05.2000, pe teren nu sunt înregistrate construcții.

21. Totodată coroborând prevederile art. 29 alin. (1) din Legea nr.1125/2002, art. 408 alin. (9) din Legea nr.1543/1998 şi pct.136⁴³ din Instrucțiunea nr.112/2005, a notat că dreptul de suprafață în baza legii poate fi instituit doar în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B, reclamantele/intimate nefiind proprietare a vre-o unei construcții - condiție primordială pentru instituirea suprafaței, iar în acest caz, nu este necesară analizarea întrunirii celorlalte condiții impuse de lege pentru instituirea dreptului de suprafață legală (cum ar fi dreptul asupra terenului), or, la 01.03.2019, pe terenul cu nr. cadastral XXXX, nu a fost înregistrată vre-o construcție - condiție primordială în acest sens.

22. Cât priveşte terenul cu nr. cadastral XXXX din mun. Chişinău, bd. XXXX, Colegiul a reține că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, acesta aparține cu drept de proprietate municipiului Chişinău, în baza Deciziei Consiliului mun. Chişinău nr. 3/14 din 27.04.2022 şi Deciziei nr. 8/11-2 din 12.10.2021.

23. De asemenea a constatat că, pe terenul în cauză, cu suprafața totală de 5,3211 ha, sânt amplasate construcțiile bun viitor cu nr. cadastrale: XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, înregistrate la data de 26.11.2021, pentru construcțiile în cauză fiind efectuate înscrieri la nivel de încăperi izolate, totodată fiind notat contractul de arendă nr.6773/2016 din 29.11.2016 şi contractul de societate civilă nr. 3 din 16.01.2018.

24. A subliniat că, construcțiile specificate supra, la data de 01.03.2019, nu erau înregistrate în Registrul bunurilor imobile, după SRL „Ratmir” şi SRL „Ex-Factor”, prin prisma prevederilor legale statuate în Legea

188/2013, dreptul de suprafață legală nu poate fi instituită, decizia Registrului din cadrul IP „Agenția Servicii Publice” în acest sens la fel fiind una legală.

25. A reitiera că, atât SRL „Ratmir”, cât și SRL „Ex-Factor” nu sunt înregistrate ca titulari al unei construcții (condiție esențială pentru instituirea dreptului de suprafață legală).

26. A remarcat că, încăperile izolate din construcțiile bun viitor cu nr. cadastrale XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, nu sânt înscrise pe numele SRL „Ratmir” și SRL „Ex-Factor”, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, aceasta fiind una din condițiile esențiale pentru instituirea dreptului de suprafață legală, prin urmare soluția instanței privind obligarea Agenției Servicii Publice, de a înregistra dreptul de suprafață legală asupra terenului menționat, în limitele proiectului de execuție nr.063/16, elaborat de SRL „Migdarcon”, avizat de DGAURF la 22.03.2016 este eronată, or, normele de drept enunțate supra stabilesc expres condiția existenței la data de 01.03.2019 a unei construcții înregistrate la capitolul B din Registrul bunurilor imobile.

27. În context instanța de apel a reținut argumentele reprezentantului apelantului, care a menționat că, acest proiect nu este în dosarul din arhiva Direcției, potrivit notei DGAURF NR.1-03/1-291 din 17.01.2023.

28. Pe cale de consecință, Colegiul a concluzionat că, refuzul registrului Agenției Servicii Publice de a înregistra dreptul de suprafață legală asupra terenului cu nr. cadastral XXXX după SRL „Exfactor-Grup” și SRL „Ratmir” pe suprafața de teren 2,5961 ha, în limitele proiectului de execuție nr.063/16, elaborat de SRL „Migdarcon”, avizat de DGAURF la 22.03.2016 este unul întemeiat și legal, iar obligarea autorității publice de a efectua înregistrarea dreptului de suprafață, în modul pretins de reclamantele/intimate, vine în contradicție cu legislația în vigoare aplicabilă la caz.

29. Cu referire la terenul cu nr. cadastral XXXX din mun. Chișinău, str. Studenților, denotă că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, terenul în cauză aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău în temeiul Legii nr.981-XIV din 11.05.2000.

30. Totodată, instanța de apel reține că, pe terenul respectiv, nu sânt înregistrate careva construcții, iar dreptul de folosință este înregistrat pe numele SA „Apă-Canal Chișinău”, în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXX, iar la data de 05.02.2014 a fost notat contractul de activitate în comun (privind edificarea unui complex locativ) nr.315 din 25.11.2003 și acordurile adiționale, astfel în temeiul deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.11/24-11 din 06.05.1999, fiind eliberat Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXX, prin care

s-a repartizat în folosință suprafața de teren de 0,4200 ha în limita hotarelor indicate în plan pentru construcție (proiectarea și construirea garajelor și parcărilor auto).

31. A constatat că, prin certificatul de urbanism nr.125/13 din 01.03.2013, s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construirea unor case de locuit pe lotul de pământ nr.1, cu regimul pe verticală maximal 2S+D+P+17E+M, garajelor și parării auto pe lotul de pământ nr.2 și amenajarea complexă a teritoriului adiacent, iar prin autorizația de construire nr.58-c/13 din 26.04.2013 s-a autorizat pregătirea șantierului de construcție (tranșa I), conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 125/13 din 01.03.2013.

32. Cu toate acestea, condiția primordială pentru instituirea dreptului de suprafață legală pe terenul cu nr. cadastral XXXX, și anume existența construcției/dreptului de proprietate asupra construcției, înregistrat la 01.03.2019 la capitolul B din Registrul bunurilor imobile, nu a fost întrunită, or, la data de 01.03.2019, pe numele SRL „Exfactor- Grup” și SRL „Ratmir” nu era înregistrată nici o construcție amplasată pe terenul cu nr. cadastral 0100313416, prin urmare prin efectul Legii nr.133/2018 dreptul de suprafață legală asupra terenului cu nr. cadastral XXXX nu poate fi instituit.

33. Astfel a menționat că, și în această parte, decizia Registrului IP „ASP” de refuz în înregistrare a dreptului de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral XXXX din mun. Chișinău, str. XXXX de asemenea este una legală și întemeiată.

34. Consecvent, cu referire la terenul cu nr. cadastral XXXX din mun. Chișinău, bd. XXXX, Colegiul a constatat că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, terenul enunțat aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău în temeiul Legii nr. 981-XIV din 11.05.2000.

35. De asemenea a reținut că, pe lotul de teren cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 2,5022 ha, sânt înregistrate construcțiile bun viitor cu nr. cadastrale XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, pentru construcțiile menționate supra fiind efectuate înscrieri la nivel de încăperi izolate.

36. A notat că, pe terenul cu nr. cadastral XXXX, sânt înregistrate și construcțiile bun viitor cu nr. cadastrale: XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, pentru construcțiile date nefiind efectuate careva înscrieri la nivel de încăperi izolate.

37. Instanța de apel specifică că, tot pe terenul cu nr. cadastral XXXX sânt înregistrate construcțiile bun viitor cu nr. cadastrale XXXX, înregistrările fiind făcute la data de 23.04.2020 și la data de 30.04.2020.

38. Curtea de apel învederează că, construcțiile menționate (0100313417.01- 0100313417.24), sânt înregistrate ca condominiu, iar dreptul de suprafață urmează a fi înregistrat în folosul proprietarilor de încăperi izolate înregistrate la capitolul C, la cererea asociației de coproprietari în condominiu sau la cererea a cel puțin unui proprietar al bunului imobil înregistrat la capitolul C, după cum indică art.40⁸ alin.(13) din Legea 1543/1998 și pct.136⁴⁴ din Instrucțiunea nr.112/2005.

39. În același context a reliefat că, pentru construcțiile bun viitor cu nr. cadastrale XXXX, XXXX, înregistrate la data de 23.04.2020 și respectiv 30.04.2020, suprafața legală nu poate fi instituită, ne fiind întrunită condiția legală citată anterior, și anume existența construcției la 01.03.2019 la capitolul B din Registrul bunurilor imobile.

40. A punctat că, în temeiul deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.11/24-11 din 06.05.1999 s-a eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXX, fiind repartizată în folosință suprafața de teren de 2,5022 ha în hotarele indicate în plan, pentru construcție locativă, fiind eliberate pentru terenul în cauză Certificatul de urbanism nr.125/13 din 01.03.2013 prin care s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construirea unor case de locuit pe lotul de pământ nr.1 cu regimul pe verticală maximal 2S+D-HP+17E+M, garajelor și parcării auto pe lotul de pământ nr.2 și amenajarea complexă a teritoriului adiacent, precum și autorizația de construire nr.5S-c/l 3 din 26.04.2013, prin care s-a autorizat pregătirea șantierului de construcție (tranșa I), conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 125/13 din 01.03.2013.

41. În context a reținut că, actele permissive pentru executarea lucrărilor de construcție, au fost eliberate pentru terenurile cu nr. cadastrale XXXX și XXXX, iar proiectul de execuție nr. 063/16, elaborat de SRL „Migdarcon”, avizat de DGAURF la 22.03.2016, nu poate deroga de la condițiile Certificatului de urbanism și autorizației de construire, precum și a deciziei Primăriei mun. Chișinău nr.11/24-11 din 06.05.1999.

42. Astfel, Colegiul instanței de apel a notat că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile la terenurile cu nr. cadastral XXXX și nr. cadastral XXXX este înregistrat dreptul de folosință a SA „Apă Canal”, în temeiul titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.XXXX din 22.11.2012 și nr.XXXX din 22.11.2012.

43. Tot odată a reținut alegațiile apelantei că, pentru terenul cu nr. cadastral XXXX (cu suprafața de 2,5022 ha) nu a fost prezentat planul geometric cu indicarea părții de teren, asupra căreia se instituie suprafața, recepționat și semnat de proprietarul terenului.

44. A subliniat instanța de apel că, obligarea Agenției Servicii Publice de a emite actul administrativ individual prin care să dispună înregistrarea

dreptului de suprafață, asupra terenurilor menționate, este contrară prevederilor legale, la caz nefiind îndeplinite condițiile impuse de lege, astfel deciziile registratorului IP „Agenția Servicii Publice” de respingere a solicitărilor formulate de către reclamantele/intimate SRL „Exfactor-Grup” și SRL „Ratmir” fiind emise, în corespundere cu prevederile legii.

45. A constatat cu certitudine că, Decizia Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral teritorial Chișinău din 25.05.2021 cu privire la refuzul înregistrării bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, a fost emisă în strictă conformitate cu legislația aplicabilă la caz, aceasta fiind una legală și întemeiată, cât și Decizia nr.11/col/303/2021/67/2021 din 16.07.2021, emisă în soluționarea cererii prealabile, fiind emisă cu respectarea prevederilor legii.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

46. La 7 iulie 2023, SRL „Ratmir” depus cerere de recurs nemotivat împotriva deciziei din 05 iulie 2023 a Curții de Apel Chișinău, iar în data de 29 noiembrie 2023 a prezentat motivarea recursului, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii instanței de fond.

ARGUMENTELE RECURSULUI

47. În motivarea recursului a reiterat cele invocate pe parcursul examinării cauzei în prima instanță și instanța de apel.

48. În drept a indicat prevederile art. 245¹ alin. (1) lit. c) și d) din Codul administrativ.

49. A notat că, instanța de apel a respins nejustificat cererea de reluare a examinării cauzei prin care se solicita atragerea în calitate de terț a Consiliului mun. Chișinău.

50. De asemenea a menționat că instanța de apel a apreciat vădit nerezonabil probele prezentate de reclamant și a aplicat incorect normele dreptului material, reducând/condiționând nașterea suprafeței în favoarea reclamantului la temeiul prevăzut de dispoziția legală, cu toate că în acțiunea sa, reclamantul nu a cerut înregistrarea suprafeței în temeiul dispoziției legale. Concluziile instanței de apel se rezumă la faptul că nu a avut nașterea suprafeței în temeiul dispoziției legale.

POZIȚIA INTIMAȚILOR ȘI A TERȚILOR

51. La data de 28 februarie 2024, IP „Agenția Servicii Publice” a depus referință.

52. La data de 9 aprilie 2024, SA „Apă Canal Chișinău” a depus referință, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei și remiterea cauei la rejudecare, sau menținerea hotărârii primei instanțe.

53. La data de 16 aprilie 2024, Primarul general al municipiului Chișinău a depus referință, prin care a solicitat declararea recursului inadmisibil.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

54. Art. 244 alin. (1) din Codul administrativ prevede următoarele:

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

55. Art. 245 Cod administrativ relevă că:

„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.”

56. Art. 245¹ alin. (1) și (3) din Codul administrativ:

„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.

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.”

57. Art. 246 alin. (1) și (2) din Codul administrativ:

„(1) Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă recursul este inadmisibil, completul din 3 judecători adoptă o încheiere irevocabilă. Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se comunică părților.

Alineatul (2) al aceluiași articol statuează la lit. h) că, ”recursul se declară inadmisibil în special când recursul este vădit neîntemeiat.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

58. Referitor la termenul de depunere a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă că instanța de apel a expediat în adresa

participanților la proces prin intermediul poștei electronice copia dispozitivului deciziei din 7 iulie 2023, iar decizia motivată la 20 octombrie 2023 fapte confirmate prin extrasele din poșta electronică, anexate la dosar (f. d. 159, 163 V-III).

59. Astfel, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că SRL „Ratmir” s-a conformat dispozițiilor art. 245 din Codul administrativ și a depus în termen recursul, la 29 noiembrie 2023.

60. Din analiza prevederilor art. 245¹ – 246 din Codul administrativ, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, în special, urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase. Astfel, normele pre citate oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă.

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

62. În această ordine de idei, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevolutiv al recursului, dar și cerința de seriozitate a cererii din perspectiva invocării unor veritabile și esențiale încălcări de drept procedural și material capabile să răstoarne deciziile instanței de apel contestate sau, după caz, hotărârile Curții de Apel ca primă instanță într-o eventuală examinare în fond și invocare *ex officio* a erorilor de drept.

63. Completul 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. 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.

64. Din analiza recursului declarat de SRL „Ratmir” rezultă, că recurentul a invocat prevederile art. 245¹ alin. (1) lit. c) d) din Codul administrativ.

65. Referitor la primul temei indicat, Completul de judecată reține că, articolul 245¹ alin. (1) lit. c) din Codul administrativ se referă la faptul că, hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces, la acest aspect Completul Curții Supreme de Justiție reține că, recurentul nu a motivat care drepturi ale Consiliului mun. Chișinău au fost sau ar putea fi afectate prin hotărârea sau decizie.

66. Referitor la al doilea temei menționat, Completul de judecată relevă că, noțiunea de „hotărâre arbitrară” este definită prin raportare la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului și la explicațiile din nota informativă a Legii nr.246/2023. O hotărâre este considerată arbitrară atunci când nu are nicio bază juridică în dreptul intern, nu stabilește legătura între faptele cauzei, legea aplicabilă și soluția adoptată sau este rezultatul unei erori de fapt ori de drept pe care nicio instanță rezonabilă nu ar comite-o. De asemenea, intră în această categorie hotărârile pronunțate cu bună știință contrar legii, în special în cazul normelor imperative care nu oferă judecătorului marjă de apreciere. Arbitraritatea presupune o încălcare evidentă și gravă a legalității, iar nu o simplă eroare de judecată. În astfel de cazuri, hotărârea reprezintă o denegare a justiției și afectează fundamental echitatea procedurii.

67. Pe de altă parte, sintagma „bazată pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor” presupune că hotărârea se sprijină pe o evaluare eronată și evident nejustificată a probatoriului, iar această evaluare a fost decisivă pentru soluția adoptată. Nu orice greșeală în aprecierea probelor atrage admiterea recursului, ci doar acea eroare care este evidentă pentru un profesionist și nu poate fi explicată rațional. Pentru ca recursul să fie admis în temeiul art. 245¹ alin. (1) lit. d) din Codul administrativ, este necesar ca partea care atacă hotărârea să demonstreze în mod clar existența unei asemenea erori și caracterul ei determinant asupra soluției.

68. În lipsa unor argumente din care să rezulte că hotărârea contestată a fost pronunțată cu încălcarea unei norme imperative sau că soluția se bazează în mod determinant pe o apreciere vădit nerezonabilă a probelor, recursul nu poate fi admis.

69. Instanța de recurs atestă că motivele de casare, invocate în recurs nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 245¹ din Codul administrativ, deoarece se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către Curtea de Apel Chișinău și nu relevă interpretarea contrară a legii și aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural sau că aceasta s-ar baza în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

70. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că recursul depus de SRL „Ratmir”, conține obiecții de fapt și de drept, care au fost analizate minuțios de către Curtea de Apel Chișinău, fiind apreciate în mod corespunzător.

71. În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurteii la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în instanța de apel, în modul în care este garantat de art. 6 §1 al Convenției.

72. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează faptul că dezvoltarea recursului trebuie să cuprindă o motivare corespunzătoare, în sensul arătării cu claritate a acelor critici, care sunt de natură a învedera netemeinicia hotărârii/deciziei și care se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 245¹ din Codul administrativ.

73. Nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor faptice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea motivelor de netemeinicie pe care se bazează, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului însemnând nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată.

74. Recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, ci implică determinarea greșelilor imputate Curții de Apel Chișinău și o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează aceste critici. Simpla trimitere la un text de lege, fără explicarea pretensei interpretări și/sau aplicări eronate a prevederilor legale de către Curtea de Apel Chișinău, nu echivalează cu un argument. Dacă ar proceda la examinarea unei asemenea pretins argument, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție s-ar substitui autorului recursului, fapt care ar echivala cu un control efectuat din oficiu.

75. Completul de judecată al Curții Supreme de justiție accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special, în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor de contencios administrativ. Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

76. 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).

77. Curtea a mai reiterat că modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective, urmând de ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p. 141, § 39). La fel, conform jurisprudenței CtEDO, procedurile cu privire

la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea *Helmerts c. Suediei* 09 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

78. Din aceste motive, în conformitate cu art. 230 și art. 246 alin.(2) lit. h) din Codul administrativ,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Declară inadmisibil recursul depus de Societatea cu Răspundere Limitată „Ratmir”.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Diana Stănilă

Judecători

Ion Munteanu

Ana Cucerescu