Dosarul nr.3-2914/2021
2-21158851-12-3-27102021-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

25.03.2025 mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru,
Președintele ședinței, judecător Liudmila Holeviţcaia,
Grefier Cristina Verlan,

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului or.Durlești, persoane terțe ***** privind anularea deciziei,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

Reclamantul - Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat (în continuare OTC al Cancelariei de stat), s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului orașului Durlești, prin care a solicitat a anula decizia Consiliului orașului Durlești *****din 13.08.2021.

În argumentarea acțiunii depuse, reclamantul a indicat că, în fapt, Consiliul orașului Durlești la data de 13.08.02021 a adoptat decizia *****Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului.

Oficiul teritorial Chișinău în conformitate cu art.64 din Legea nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală a efectuat controlul sub aspectul legal al dispoziției menționate și consideră că aceasta a fost emisă cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare. În conformitate cu art.68 din Legea nr.***** din *****, prin notificarea n*****din 16.09.2021, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului orașului Durlești anularea deciziei menționate, ca fiind adoptată contrar legislației.

Explică că, după examinarea notificării oficiului, organul emitent (în cazul dat - Consiliul local Durlești) urma să efectueze una dintre cele două acțiuni: să respingă cererea sau să o admită și, după caz, să revoce sau să modifice actul administrativ.

Ținând cont că, prevederile menționate nu au fost respectate, ca rezultat, în conformitate cu art.68 din Legea nr.436-XVI din ***** Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a înaintat acțiunea în judecată.

Oficiul teritorial Chișinău consideră că decizia nominalizată a fost adoptată contrar prevederilor legislației în vigoare și solicită anularea ei din următoarele considerente.

Prin decizia vizată se permite cet.*****vânzarea-cumpărarea surplusul de teren în mărime de 18,49% ceea ce constituie***** din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de *****, amplasat în *****, ca teren pe lângă casă.

Se permite ce***** vânzarea-cumpărarea surplusul de teren în mărime de 18,49% ceea ce constituie *****din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de *****, amplasat în ***** ca teren pe lângă casă.

Ca urmare a efectuării controlului de legalitate asupra actului indicat, au fost constatate abateri de la prevederile alin.(10) art.4 din Legea 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care prevede expres că, terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lîngă casă depășește norma prevăzută de legislație se vând la prețul normativ conform tarifului indicat la poziția I din anexa la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află. În cazul în care, după parametri și amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

Subsecvent, în conformitate cu prevederile alin.(1) art.14, art.16 din Legea 354/2004, inginerul cadastral efectuează studiul privind posibilitatea formării bunului imobil, și, după caz, întocmește actul de constatare privind imposibilitatea formării bunului imobil separat.

Astfel, potrivit ***** secțiunea 3 din Instrucțiunea cu privire la executarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații funciare și cadastru ***** în cazul când surplusul de tern în conformitate cu normele de urbanism și amenajare a teritoriului nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, executantul lucrării indică pe planul geometric al terenului aflat în proprietatea persoanei care-l folosește, suprafața juridică deținută în proprietate și suprafața surplusului de teren (inclusive reprezentarea grafică). În actul de stabilire a hotarelor se indică faptul că surplusul de teren în conformitate cu normele de urbanism și amenajare a teritoriului nu poate fi format ca bun imobil separat.

Conform Instrucțiunii cu privire la executarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren, mărimea suprafețelor terenurilor, devierea maxima admisibilă pentru terenul cu suprafața de 0,06ha, este de 10%.

În concluzie reiterează că decizia Consiliul orașului Durlești contravine prevederilor legale în vigoare, deoarece a fost adoptată în lipsa actului de constatare.

În această ordine de idei, Legea nr.100 din 22.12.2017, cu privire la actele normative, statuează că actele normative ale autorităților administrației publice locale se emit pentru realizarea atribuțiilor funcționale și în limitele competențelor stabilite de Constituție, de Carta Europeană a Autonomiei Locale și de alte acte normative, fiind aplicate doar în raza teritoriului administrat de către acestea.

În drept, OTC al Cancelariei de stat își întemeiază acțiunea pe prevederile art.art.63, 64 și 68 al Legii nr.436/ 2006 privind administrația publică locală, art.art.2 alin.(2), 7, 189 alin.(3), 203 lit.c), 206 alin.(1) lit.e), 211, 212 din Codul administrativ, art.art.166,

167, 192, 277, 278 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, solicită admiterea prezentei acțiuni.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul reclamantului, Arcadie Grama, împuternicit prin procură ***** din 05.09.2024, a susținut acțiunea depusă în sensul formulat, reiterându-și argumentele expuse în scris.

Pârâtul - Consiliul orașului Durlești, prin referința prezentată, înregistrată cu nr.intrare ***** din 31.01.2023 nu a recunoscut acțiunea înaintată de OTC al Cancelariei de Stat, privind anularea deciziei *****din 13.08.2021 și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale procesuală, autoritatea publică pârâtă a invocat următoarele: în fapt, consideră neîntemeiată pretenția reclamantului precum că Consiliul or.Durlești, la emiterea deciziei Consiliului or.Durlești *****din 13.08.2021, a încălcat prevederile art.4 alin.(10) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

În conformitate cu art.4 alin.(10) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare- cumpărare a pământului, terenul de pe lîngă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lîngă casă depășește norma prevăzută de legislație se vând la prețul normativ conform tarifului indicat la poziția I din anexă la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află în cazul în care, după parametri și amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

Conform normei invocate supra, rezultă că pentru a vinde un teren de pe lîngă casă, la preț normativ, urmează de stabilit cu certitudine dacă din suprafața, supusă vânzării, poate fi format un alt teren, de sine-stătător. Or, în cazul în care nu este posibilă formarea unui alt teren, posesorul acestuia, are dreptul să-l cumpere la preț normativ, fapt care incubă și obligația autorității publice să-l vândă.

Este adevărat faptul că, potrivit art.14 și 16 din Legea cadastrului bunurilor imobile, posibilitatea formării unui nou teren de sine-stătător, este constatată prin avizul emis de către inginerul cadastral certificat, în procesul de efectuare a Studiului privind posibilitatea formării bunului imobil.

Însă la caz, chiar dacă autoritatea pârâtă nu a obținut un asemenea aviz, de la inginerul cadastral, imposibilitatea formării unui nou teren, derivă din suprafața mică a acestui teren.

Deși terenul cu număr cadastral*****, situat în mun.Chișinău, *****, are o suprafață de 952 m.p., persoanelor terțe le aparține 600 m.p. din terenul respectiv, iar restul de 352 m.p. îi aparține autorității publice.

Astfel, posibilitatea formării unui nou teren, urmează a fi apreciată doar din contul suprafeței de 352 m.p., care aparține APL Durlești.

În acest sens, menționează că condițiile principale de formare a bunului sunt prevăzute în art.7 alin.(1) din Legea privind formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004, din care se evidențiază următoarele: a) bunurile formate să corespundă

destinației inițiale, să fie respectate normele de apărare împotriva incendiilor, normele sanitare, ecologice, urbanistice ori schimbarea destinației să se facă în cadrul procedurii de formare sau pînă la inițierea ei; f) configurația, dimensiunile și alți indici ai bunului imobil ce se formează să fie conforme cerințelor planului sau regimului stabilit dacă acest bun se formează pe un teritoriu unde există plan urbanistic al localității sau dacă este stabilit un regim special de folosință a terenului sau a construcției; h) proiectarea hotarelor terenurilor destinate construcțiilor, forma și dimensiunile lor să fie conforme normelor stabilite în legislația cu privire la urbanism.

Totodată, este aplicabil Normativul în construcții ***** cu privire la urbanism, sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale, care stabilește suprafețele minime ale terenurilor de pe lîngă casele de locuit.

Și anume, conform anexei *****din Normativ, suprafețele terenurilor alocate pentru construcția caselor de locuit individuale (separate și/sau înșiruite) sau apartamentelor în casele de locuit colective cu număr redus de niveluri, în funcție de tipurile de locuințe, caracterul construcțiilor (mediul), amplasarea acestora în structura orașelor de diferite dimensiuni vor fi: 400-600 m^2 sau mai mult (inclusiv suprafața construită) - pentru construcția caselor de locuit individuale separate sau înșiruite cu unul, două sau trei niveluri amplasate în zona construcțiilor individuale pe teritorii noi periferice sau în cazul reconstrucției zonelor caselor de locuit individuale ale orașelor mici, pe teritoriile de rezervă ale orașelor mici și mijlocii, în localitățile noi sau în curs de dezvoltare ori în suburbiile orașelor de orice categorie.

Reieșind din norma sus menționată, rezultă că suprafața minima a unui teren, dintr-o zonă de case individuale de locuit, din care face parte terenul din litigiu, nu poate fi mai mica de 400 m.p. Astfel, întrucât suprafața de 352 m.p., nu ajunge pînă la suprafața minimă prevăzută de legislație, de 400 m.p., atunci este evident că din această suprafață nu poate fi format un alt teren de sine-stătător.

Prin urmare, la caz, este lipsită de sens, efectuarea de către inginerul cadastral a unui studiu privind posibilitatea formării unui bun imobil separat.

De asemenea, la materialele cauzei a fost anexat avizul pozitiv a comisiei funciare, precum și planul geometric al terenului, conform cărora, de asemenea, se constată imposibilitatea formării a unui bun imobil separat, dintr-un teren cu suprafața de 352 m.p..

Totodată, reieșind din situația grafică a terenului și modul de amplasare a casei individuale de locuit, cât și a construcțiilor accesorii, în special a garajului, este evidentă imposibilitatea formării unui bun imobil separat, din considerentul că nu este posibil de asigurat porțiunea terenului din spatele casei, liberă de construcții, cu cale de acces la drum public.

În continuare, menționează că reclamantul a invocat eronat prevederile***** secțiunea 3 din Instrucțiunea cu privire la executarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren, deoarece aceste prevederi nu sunt aplicabile speței.

Or, prevederile invocate de reclamant, reglementează procedura de modificare a hotarelor terenului, însă, la caz, hotarele terenului nu au fost modificate.

În primul rând, menționează că ***** din Instrucțiune este înserată în secțiunea 3 care reglementează "Modificarea hotarelor terenului prin stabilirea hotarelor de către autoritatea publică competentă". La rândul său, secțiunea 3 este parte a capitolului III din Instrucțiune, intitulat "Actualizarea planului cadastral" (în redacția în vigoare în momentul emiterii deciziei contestate).

În acest context, sunt relevante prevederile art.18 din Legea privind cadastrul bunurilor imobile, care stabilesc că, (1) Planul cadastral conține, în mod obligatoriu, hotarele, numerele cadastrale și alte caracteristici ale terenurilor și ale construcțiilor principale, dar pe lângă acestea mai poate conține și alte date. Planul cadastral este ținut în formă electronică și reprezintă un set de date spațiale și descriptive care identifică poziționarea spațială, forma și dimensiunile unuia sau mai multor bunuri imobile și relaționarea acestora cu alte obiecte spațiale. (2) Planul geometric se întocmește la cererea titularului de drepturi, în baza măsurărilor pe teren, cu indicarea obligatorie a punctelor de cotitură ale hotarelor, racordate la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere, a numărului cadastral al terenului și amplasamentului tuturor construcțiilor de pe teren. Planul poate conține și alte date. (3) Conținutul planului cadastral și al planului geometric, modul de elaborare și actualizare a acestora, precum și modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de construcții și încăperi izolate se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului. (4) Planul cadastral și/sau geometric pot fi modificate numai în cazul: a) acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile ale căror interese sînt atinse, în condițiile ca această modificare să fie conformă normelor tehnice caracteristice pentru bunurile imobile respective, să fie necesară pentru o mai bună administrare a acestor bunuri și să nu contribuie la tăinuirea tranzacțiilor cu suprafețele de teren; b) emiterii unei hotărâri a instanței de judecată privind modificarea lor; c) necesității corectării erorilor care nu influențează hotarele terenului sau nu ating alte interese ale titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile; d)deciziei proprietarului privind formarea bunului imobil; e) actului de stabilire a hotarelor prevăzut la art.19 alin.(6). (5)La modificarea planului cadastral și/sau geometric în cazul prevăzut la alin.(4) lit.a), specialistul de lucrări cadastrale va întocmi actul de constatare pe teren, de un model aprobat de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, în care vor fi descrise modificările efectuate în plan, inclusiv modificările de suprafață, cauzele necesității de modificare și se va notifica îndeplinirea sau neîndeplinirea condițiilor prevăzute pentru acest caz. Actul de constatare pe teren, planul cadastral sau geometric nou și acordul scris al titularilor de drepturi ale căror interese sînt atinse se anexează la documentul ce confirmă drepturile asupra bunului imobil, constituind parte componentă a acestuia. în cazul în care specialistul de lucrări cadastrale constată că nu sînt îndeplinite condițiile prevăzute la alin.(4) lit.a), organul cadastral teritorial refuză să modifice planul. Refuzul de a modifica planul poate fi atacat în instanța judecătorească. (6) Modificarea planului cadastral și/sau geometric în condițiile prevăzute la alin. (5) constituie temei pentru modificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

De asemenea, potrivit art.19 din Legea privind cadastrul bunurilor imobile, (6) Daca hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu

corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor și lipsește actul de stabilire a hotarelor, autoritatea administrației publice locale, la cererea proprietarului și din contul acestuia, stabilește hotarele terenului la fața locului.

Dacă, în conformitate cu documentele existente nu poate fi determinat hotarul stabilit la momentul atribuirii terenului, atunci hotarul general se stabilește după posesiunea de fapt a terenurilor vecinilor, cu condiția că devierea în suprafața terenului nu depășește 10% din mărimea suprafeței din documentele ce confirmă dreptul. Devierile în suprafața terenului reușindu-se din mărimea suprafeței terenurilor se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

Totodată, conform pct.85 din secțiunea 3 din Instrucțiune, în vigoare în momentul emiterii deciziei contestate, modificarea hotarelor terenului prin stabilirea hotarelor de către autoritatea publică competentă, conform art.15^2, art.19 alin.(6)-(7) și art.56 alin.(4) a Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 - XIII din 25 februarie 1998, se utilizează în cazul în care hotarul general al terenului proprietate privată pe planul cadastral nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor și lipsește actul de stabilire a hotarelor în dosarul tehnic al bunului imobil.

Iar potrivit ***** din Instrucțiune, dacă suprafața terenului măsurat diferă de suprafața înscrisă în documentul ce confirmă dreptul de proprietate (atât la lucrările executate prin metoda selectivă cât și cea masivă), se procedează astfel.

Reieșind din conținutul prevederilor legale sus menționate, rezultă cu certitudine că secțiunea 3 din Instrucțiune, inclusiv art.88 invocat de reclamant, reglementează procedura de modificare a hotarelor terenului, care presupune modificarea oricăror caracteristici ale terenului - a suprafeței sau a configurației și amplasării terenului.

Însă, la caz hotarele terenului cu nr. cadastral*****, nu au suferit careva modificări, or, terenul a rămas exact în caracteristicile înregistrate anterior în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, având în vedere că prin decizia Consiliului or.Durlești *****din 13.08.2021 s-a schimbat doar proprietarii terenului cu nr. cadastral*****, atunci este evident că în speță nu sunt aplicabile normele legale care reglementează modificarea hotarelor terenului, în concret prevederile art.88 din Instrucțiune invocate de reclamant.

Astfel, Consiliul or.Durlești a emis actul administrativ contestat, fără nici o derogare de la cadrul normativ existent, iar argumentele reclamantului se bazează pe aprecierea eronată a faptelor și aplicarea unor norme legale, care nu sunt aplicabile speței.

Reieșind din cele expuse mai sus, consideră că acțiunea depusă de către reclamantul Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului or.Durlești privind anularea deciziei Consiliului or.Durlești ***** din 13.08.2021, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului, nu s-a prezentat, fiind citat legal, ce se confirmă prin avizul poștal de recepție ***** din 19.01.2023; în temeiul prevederilor art.218 lit.lit.c), d) Cod administrativ, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului pârâtului, în baza probelor administrate la dosar.

Persoanele terțe - *****, în ședința de judecată, nu s-au prezentat, fiind citați legal, ce se confirmă prin avizele poștale de recepție(f.d.19-20); în temeiul prevederilor art.218 lit.lit.c), d) Cod administrativ, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa persoanelor terțe, în baza probelor administrate la dosar.

Aprecierea instanței:

Examinând acțiunea în contencios administrativ depusă de reclamant, referința autorității publice pârâte, studiind probele administrate în ansamblul şi interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, acțiunea reclamantului Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău privind anularea deciziei *****din 13.08.2021 este admisibilă, întemeiată şi pasibilă de admis, din următoarele considerente.

Conform art.189 alin.(1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Art.189 alin.(3) din Codul administrativ prevede că, în cazurile prevăzute de lege, precum şi în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acțiunea în contencios administrativ poate fi înaintată şi de autoritatea publică.

În conformitate cu art.17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art.206 Cod administrativ, (1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ). (2) Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei cînd se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

Conform art.208 Cod administrativ, (1) în cazurile prevăzute de lege, pînă la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Potrivit art.209 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia.

În speță, notificarea nu a fost examinată de pârât, respectiv, reclamantul și-a realizat dreptul său la acțiune în interiorul termenului de 30 de zile de la data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia.

Cu privire la admisibilitatea acțiunii în baza temeiului prevăzut de art.207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ, instanța de judecată va sublinia următoarele: potrivit art.64 al Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală și potrivit pct.12 lit.c) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea oficiilor teritoriale ale Cancelariei de Stat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.845 din 18.12.2009, în activitatea sa Oficiul este obligat: c) să exercite controlul asupra legalității actelor autorităților administrației publice locale, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Respectiv, activitatea reclamantului este conformă cadrului legal existent și cade sub incidența, inclusiv a art.art.2 alin.(2), 189 alin.(3), 203 lit.c) Cod administrativ. Or, atât timp cât legiuitorul, inclusiv și după adoptarea Codului administrativ, a hotărât să mențină acest mecanism de control extrajudiar al legalității actelor administrative, efectuat de către Cancelaria de Stat, acțiunea în contencios administrativ depusă de ultima, nu poate fi declarată inadmisibilă, pe temeiul prevăzut de art.207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ.

Astfel, instanța judecătorească, constatând respectarea de către reclamant a termenului de depunere a acțiunii în contencios administrativ și a procedurii prealabile prevăzute de lege, va soluționa fondul cauzei.

Noţiunea de „act administrativ” este reglementată în legaliația națională, cât şi în Rezoluţia (77) 31 Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcţii judiciare.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile legii contenciosului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii privind organizarea judecătorească. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităţilor publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activităţii autorităţilor publice, asigurarea ordinii de drept.

Și reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, se poate

adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Obiect al contenciosului administrativ îl constituie verificarea legalității deciziei Consiliului or.Durlești *****din 13.08.2021 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului”.

Prin decizia menționată, Consiliul orașului Durlești a decis: 1. A permite cet.*****vânzarea-cumpărarea surplusului de teren în mărime de 18,49% ceea ce constituie 0,0176 ha, proprietatea APL Durlești, nr.cadastral *****, modul de folosință „pentru construcții„ cu suprafața totală de 0,0952 ha amplasat în or.Durlești ,*****ca teren de lîngă casă; 2. A permite ce***** vânzarea -cumpărarea surplusului de teren în mărime de 18,49% ceea ce constituie 0,0176 ha, proprietatea APL Durlești, nr.cadastral *****, modul de folosință „pentru construcții„ cu suprafața totală de 0,0952 ha amplasat în or.Durlești,*****ca teren de lîngă casa.

Potrivit art.14 al Legii nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, (1) Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care țin de competenţa altor autorităţi publice. (2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: a) decide punerea în aplicare şi modificarea, în limitele competenţei sale, a impozitelor şi taxelor locale, a modului şi a termenelor de plată a acestora, precum şi acordarea de facilităţi pe parcursul anului bugetar; b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); c) decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condiţiile legii; d) decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii; e) decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii; f) decide asupra lucrărilor de proiectare, construcţie, întreţinere şi modernizare a drumurilor, podurilor, fondului locativ în condiţiile Legii cu privire la locuinţe, precum şi a întregii infrastructuri economice, sociale, medicale şi de agrement de interes local; f[1]) decide, în condiţiile legislaţiei în vigoare, asupra tăierii, defrişării arborilor şi arbuştilor din spatiile verzi proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale şi/sau asupra strămutării lor; h) decide înfiinţarea instituţiilor publice de interes local, organizează serviciile publice de gospodărie comunală, determină suportul financiar în cazul cheltuielilor bugetare, decide asupra regulilor de asigurare a curăţeniei în localitate; i) decide, în condiţiile legii, înfiinţarea întreprinderilor municipale şi societăţilor comerciale sau participarea la capitalul statutar al societăţilor comerciale; i[1]) decide asupra atribuirii terenurilor pentru amplasarea stupinelor; i[2]) decide, în condiţiile legii, în scopul dezvoltării locale, înfiinţarea asociaţiilor nonprofit, apolitice, în bază de parteneriat teritorial stabilit la nivel local între sectoarele public, antreprenorial şi civic, cu statut de persoane juridice, denumite grupuri de acţiune locală, precum şi stabileşte suport financiar în cazul

cheltuielilor bugetare; i[3]) decide participarea la constituirea asociaţiilor de dezvoltare intercomunitară sau aderarea la acestea; j) decide, în condiţiile legii, asocierea cu alte autorităţi ale administraţiei publice locale, inclusiv din străinătate, pentru realizarea unor lucrări şi servicii de interes public, pentru promovarea şi protejarea intereselor autorităţilor administraţiei publice locale, precum şi colaborarea cu agenţi economici şi asociaţii obşteşti din ţară şi din străinătate în scopul realizării unor acţiuni sau lucrări de interes comun; j[1]) decide delegarea competenţei de aprobare a tarifelor la serviciul public de alimentare cu apă şi de canalizare către Agenţia Naţională pentru Reglementare în Energetică sau către asociaţiile de dezvoltare intercomunitară, după caz; j[2]) decide cooperarea cu alte autorităţi ale administraţiei publice locale, inclusiv prin intermediul asociaţiilor de dezvoltare intercomunitară, în vederea organizării şi exercitării activităţilor în scopul realizării atribuţiilor stabilite prin lege autorităţilor administraţiei publice locale, în special, dar fără a se limita la acestea, în domeniile privind activităţile de control, auditul intern, contabilitatea, achiziţiile publice, urbanismul şi arhitectura, cadastrul, relaţiile funciare şi perceperea fiscală sau decide delegarea activităţilor respective altor autorităţi ale administraţiei publice locale; k) decide stabilirea de legături de colaborare, cooperare, inclusiv transfrontalieră, şi de înfrăţire cu localităţi din străinătate; k[1]) decide în privinţa amalgamării voluntare a unităţii administrativ-teritoriale respective cu alte unităţi administrativ-teritoriale de nivelul întâi, în conformitate cu prevederile Legii cu privire la amalgamarea voluntară a unităţilor administrativ-teritoriale şi ale altor acte normative; l) aprobă, la propunerea primarului, structura, organigrama şi efectivul-limită ale primăriei, ale structurilor şi serviciilor publice din subordine, precum şi schema de salarizare a personalului acestora; l[1]) aprobă anual, la propunerea primarului, mărimea indemnizaţiei lunare stabilite pentru personalul din primărie încadrat în conformitate cu statul de personal avizat de Cancelaria de Stat, inclusiv pentru persoanele cu funcţii de demnitate publică; m) aprobă statutul satului (comunei), oraşului (municipiului), cu excepţia statutului municipiului Chişinău şi statutului municipiului Bălţi, care se reglementează prin legi organice, şi regulamentul consiliului pe baza statutului-cadru şi a regulamentului-cadru, aprobate de Parlament; aprobă alte regulamente şi reguli prevăzute de lege; n) aprobă decizia bugetară anuală, precum şi decizii privind modificarea bugetului local; n[1]) decide asupra constituirii fondului de rezervă şi aprobă regulamentul privind modul de utilizare a acestuia; n[2]) decide angajarea sau acordarea împrumuturilor în/din contul bugetului local, precum şi privind aplicarea altor instrumente financiare conform cadrului legal; n[3]) audiază raportul semianual privind executarea bugetului local şi aprobă raportul anual privind executarea bugetului local; n[4]) audiază rezultatele auditurilor publice externe şi recomandările Curţii de Conturi; o) decide, în condiţiile legii, finanţarea şi aprobarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului pentru localităţile din componenţa unităţii administrativ-teritoriale; o[1]) asigură integrarea şi implementarea principiului egalităţii între femei şi bărbaţi în politici, programe, acte normative şi investiţii financiare la nivel local şi aprobă programe şi contribuie la organizarea campaniilor de informare în acest domeniu în condiţiile legii; examinează şi adoptă decizii pe marginea rapoartelor şi a informaţiilor primarilor, informaţiilor consilierilor despre situaţia în domeniu la nivel local; dezvoltă parteneriate cu organizaţii

necomerciale şi internaţionale pentru realizarea politicilor locale în domeniu; p) aprobă studii, prognoze şi programe de dezvoltare social-economică şi de altă natură; p[1]) aprobă, conform necesităţilor comunităţii, programe de dezvoltare a serviciilor sociale; q) aprobă, în condiţiile legii, norme specifice şi tarife pentru instituţiile publice şi serviciile publice de interes local din subordine, cu excepţia tarifelor pentru serviciile publice de alimentare cu energie termică şi de alimentare cu apă tehnologică, inclusiv aprobă cerinţe privind regimul de lucru al întreprinderilor comerciale şi de alimentaţie publică, indiferent de tipul de proprietate şi forma juridică de organizare, precum şi al persoanelor fizice care practică comerţul; q[1]) aprobă regulamentul de desfăşurare a activităţilor de comerţ în localitatea respectivă; r) aprobă limitele admisibile de utilizare a resurselor naturale de interes local; s) aprobă simbolica unităţii administrativ-teritoriale, atribuie sau schimbă denumirile de străzi, pieţe, parcuri şi de alte locuri publice în aer liber, stabileşte data celebrării hramului localităţii respective, conferă cetăţenilor Republicii Moldova şi celor străini cu merite deosebite titlul de cetăţean de onoare al satului (comunei), oraşului (municipiului), în condiţiile legii; s[1]) aprobă regulile de întreţinere a clinilor, a pisicilor şi a altor animale domestice; t) alege, la propunerea primarului, viceprimarul (viceprimarii), precum şi îl (îi) eliberează din funcţie, în condiţiile prezentei legi; u) numeşte, în condiţiile Legii nr.158/2008 cu privire la funcţia publică şi statutul funcţionarului public, secretarul consiliului, modifică, suspendă şi încetează, în condiţiile legii, raporturile de serviciu ale acestuia, deleagă primarului competenţa evaluării performanţelor profesionale ale secretarului consiliului; v) contribuie la organizarea de activităţi culturale, artistice, sportive şi de agrement de interes local; înfiinţează şi organizează tîrguri, pieţe, parcuri şi locuri de distracţie şi agrement, baze sportive şi asigură buna funcţionare a acestora; v[1]) contribuie, în condiţiile legii, la protejarea patrimoniului cultural imobil (monumente arheologice, monumente de istorie şi cultură), a patrimoniului cultural imaterial şi mobil, a monumentelor de for public, a rezervaţiilor culturale şi naturale, situate pe teritoriul administrat; v[2]) asigură, susţine şi dezvoltă serviciile de bibliotecă pe teritoriul administrat prin realizarea competenţelor atribuite de Legea nr.160/2017 cu privire la biblioteci; w) desemnează reprezentantul său în instanţele de judecată, în litigiile privind legalitatea deciziilor adoptate şi în cele care rezultă din raporturile cu alte autorităţi publice; formează, din rîndul membrilor săi, în funcţie de specificul şi necesităţile locale, comisii consultative de specialitate pentru diferite domenii de activitate, modifică componenţa acestora; w[1]) formează comisii administrative conform legislaţiei în vigoare; x) contribuie, în condiţiile legii, la asigurarea ordinii publice, adoptă decizii privind activitatea poliţiei municipale, serviciului (postului) teritorial de salvatori şi pompieri şi formaţiunilor de protecţie civilă de interes local, propune măsuri de îmbunătăţire a activităţii acestora; x[1)] aprobă cuantumul mijloacelor financiare ce se alocă pentru întreţinerea serviciului (postului) teritorial de salvatori şi pompieri din raza teritoriului administrat în funcţie de numărul de locuitori ai unităţii administrativ-teritoriale; y) contribuie la realizarea măsurilor de protecţie şi asistenţă socială, asigură protecţia drepturilor copilului; decide punerea la evidenţă a persoanelor socialmente vulnerabile care au nevoie de îmbunătăţirea condiţiilor locative; înfiinţează şi asigură funcţionarea unor instituţii de binefacere de

interes local; y[1]) decide instituirea funcţiei de mediator comunitar în localităţile compact sau mixt populate de romi; y[2]) decide instituirea funcţiei de specialist pentru protecţia drepturilor copilului; z) examinează informaţiile consilierilor, ia decizii pe marginea lor; audiază dările de seamă şi informaţiile primarului, ale conducătorilor de subdiviziuni, întreprinderi municipale şi instituţii publice din subordine; ridică mandatul consilierilor în condiţiile Legii nr.768/2000 privind statutul alesului local; iniţiază, după caz, şi decide desfăşurarea referendumului local în condiţiile Codului electoral; z[1]) dispune consultarea publică, în conformitate cu legea, a proiectelor de decizii în problemele de interes local care pot avea impact economic, de mediu şi social (asupra modului de viaţă şi drepturilor omului, asupra culturii, sănătăţii şi protecţiei sociale, asupra colectivităţilor locale, serviciilor publice), precum şi în alte probleme care preocupă populaţia sau o parte din populaţia unităţii administrativ-teritoriale. (3) Consiliul local realizează şi alte competenţe stabilite prin lege, prin statutul satului (comunei), oraşului (municipiului) ori prin regulamentul consiliului. (4) Consiliul local nu poate adopta decizii care implică anumite cheltuieli fără indicarea sursei de acoperire a costului realizării deciziilor respective.

Totodată, potrivit prevederilor art.10 alin.(2) din Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală competențele autorităților publice locale sînt delimitate între competențele autorităților publice deliberative și executive de nivelul întâi și al doilea.

Prin decizia contestată s-a permis cet.*****vânzarea-cumpărarea surplusul de teren în mărime de 18,49% ceea ce constituie 0,0176ha din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0952ha, amplasat în *****, ca teren pe lângă casă; s-a permis ce***** vânzarea-cumpărarea surplusul de teren în mărime de 18,49% ceea ce constituie 0,0176ha din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0952ha, amplasat în ***** ca teren pe lângă casă.

Ca urmare a efectuării controlului de legalitate asupra actului indicat, au fost constatate abateri de la prevederile alin.(10) art.4 din Legea 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care prevede expres că, terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lîngă casă depășește norma prevăzută de legislație se vând la prețul normativ conform tarifului indicat la poziția I din anexa la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află. În cazul în care, după parametri și amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

Subsecvent, în conformitate cu prevederile alin.(1) art.14, art.16 din Legea 354/2004, inginerul cadastral efectuează studiul privind posibilitatea formării bunului imobil, și, după caz, întocmește actul de constatare privind imposibilitatea formării bunului imobil separat.

Astfel, potrivit pct.88 secțiunea 3 din Instrucțiunea cu privire la executarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații funciare și cadastru ***** în cazul când surplusul de tern în conformitate cu normele de urbanism și amenajare a teritoriului nu poate fi format ca bun imobil de

sine stătător, executantul lucrării indică pe planul geometric al terenului aflat în proprietatea persoanei care-l folosește, suprafața juridică deținută în proprietate și suprafața surplusului de teren (inclusive reprezentarea grafică). În actul de stabilire a hotarelor se indică faptul că surplusul de teren în conformitate cu normele de urbanism și amenajare a teritoriului nu poate fi format ca bun imobil separat.

Conform Instrucțiunii cu privire la executarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren, mărimea suprafețelor terenurilor, devierea maxima admisibilă pentru terenul cu suprafața de 0,06ha, este de 10%.

În acest context, instanța de judecată reține că, controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile Codului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept. Și reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Prin urmare, având în vedere că emiterea deciziei autorității publice pârâte nu a fost precedată de emiterea actelor preparatorii prevăzute de alin.(1) art.14, art.16 din Legea 354/2004 și de ***** secțiunea 3 din Instrucțiunea cu privire la executarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații funciare și cadastru ***** ceea ce denotă necercetarea stării de fapt din oficiu(în special, inginerul cadastral nu a efectuat studiul privind posibilitatea formării bunului imobil și nu a întocmește actul de constatare privind imposibilitatea formării bunului imobil separat), încălcarea, care a condiționat încălcarea principiilor transparenței, egalității de tratament și legalității, afectând legalitatea actului emis la 13.08.2021 de către autoritatea publică pârâtă.

Conform art.224 alin.(1) lit.a) din Codul administrativ, examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale.

În temeiul prevederilor art.art.224 alin.(1) lit.a), 232 din Codul administrativ al Republicii Moldova, art.art.239-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului or.Durlești, persoane terțe ***** privind anularea deciziei, se admite.

Se anulează decizia Consiliului or.Durlești *****din 13.08.2021 ”Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului”.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru (adresa: mun.Chișinău, bd.Ștefan cel Mare și Sfânt nr.162).

Judecător Liudmila Holeviţcaia