Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central (Judecător: Marina Tilipeț)
Dosarul nr.2ac-111/25 (2-24130567-03-2ac-23072025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

06 noiembrie 2025 mun. Bălți

Instanța compusă din:
Președinta completului, judecătoare: Stanislav Grosu
Judecătorii: Mariana Sajin și Alina Țihonschi
Grefier: Nadejda Macovei

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de Consiliului satului Elizaveta împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central din 18 aprilie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat în contradictoriu cu Consiliul sătesc Elizaveta, intervenient accesoriu Zaboroșciuc Liudmila, privind anularea deciziei Consiliul sătesc Elizaveta nr. 5/16 din 06.09.2024 ”Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”,-

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La 15 noiembrie 2024 (prin intermediul poștei electronice) Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a înaintat cerere de chemare în judecată către Consiliul sătesc Elizaveta solicitând anularea deciziei Consiliului sătesc Elizaveta nr.5/16 din 06.09.2024 ”Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”.

În motivarea acțiunii a invocat faptul că, în ordinea art. 64 al Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală și pct. 8 lit. g) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Oficiilor teritoriale ale Cancelariei de Stat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 845/2009, a efectuat controlul de legalitate a Deciziei nr. 5/16 din 06.09.2024 ,,Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”.

Reține faptul că, în adresa Consiliului s. Elizaveta a fost expediată notificarea cu nr.1304/OT_1-516 din 14.10.2024 prin care s-a solicitat prezentarea suplimentară a actelor ce lipsesc sau abrogarea Deciziei nr. 5/16 din 06.09.2024 „Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive", notificarea dată fiind respinsă prin Decizia Consiliului s. Elizaveta nr. 6/8 din 08.11.2024 publicată în RSAL la 13.11.2024.

Consideră reclamantul că decizia dată este ilegală, or în baza art. 11 Cod funciar, Autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația; atribuie familiilor nou-formate sectoare de teren din rezerva intravilanului până la epuizarea acesteia pentru construcția caselor de locuit, anexelor gospodărești și grădini: în orașe - de la 0,04 până la 0,07 hectare, în localități rurale - până la 0,12 hectare. Dimensiunile concrete ale sectoarelor de teren se stabilesc de către autoritățile administrației publice locale; trec (în limita normelor de urbanism, iar dacă aceasta nu este posibil, reieșind din suprafața reală a terenului ce deservește construcțiile) terenurile aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor apartamentelor, proporțional suprafeței privatizate de fiecare.

Mai invocă faptul că, atribuirea repetată în proprietate privată a terenurilor cetățenilor în scopurile indicate în alineatul 1 al prezentului articol, se efectuează contra plată prin vânzare la licitație, organizată de autoritatea administrației publice locale. Prețul inițial de vânzare a terenului nu va fi mai mic decât prețul normativ al pământului calculat în baza tarifelor stabilite de legislația în vigoare. Se admite atribuirea repetată, fără plată, a terenurilor, în scopurile prevăzute în alineatul 1 al prezentului articol, cetățenilor a căror proprietate funciară a fost distrusă în rezultatul calamităților naturale. În susținerea poziției date, reclamantul a menționat prevederile art.II din Legea nr.173/22 pentru modificarea și completarea Codului Funciar, și anume, Primăriile satelor sau orașelor, vor finaliza până la 01 ianuarie 2000 lucrările de amplasare în natură a cotelor de teren echivalent și trecerea în proprietate privată a loturilor de lângă casă în sate (comune); vor trece în proprietate privată loturile de lângă casă în orașe concomitent cu efectuarea lucrărilor de înregistrare primară masivă sau, la cererea cetățenilor, în modul stabilit de Guvern, în limitele prevăzute de legislație.

Se referă la normele pct. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 984/21.09.98 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire, autoritățile administrației publice locale transmit terenurile în proprietatea proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului

pentru construcția și exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosință pe termen nelimitat. Trecerea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atât până la inițierea, cât și în cadrul lucrărilor de înregistrare primara masivă. În acest caz persoana depune la primăria localității o cerere privind transmiterea terenului în proprietate privată și eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. La cerere se anexează: a) contractul de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat sau documentul de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit și b) documentul ce confirmă dreptul de proprietate asupra casei.

Susține reclamantul faptul că, la Decizia 5/16 din 06.09.2024 nu au fost anexate documentele de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, astfel trecerea în proprietate a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,2141 ha Zaborșciuc Liudmila este imposibilă.

În drept, își întemeiază acțiunea în baza art. art. 68 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. art. 2 alin. (2), 196, 203, 211, 212, 224 a Codului administrativ.

La 17 ianuarie 2025 reprezentantul Consiliului sătesc Elizaveta mun. Bălți a depus referință la caz, menționând faptul că nu recunoaște acțiunea înaintată de reclamant, o consideră inadmisibilă și neîntemeiată.

În motivarea referinței a menționat reprezentantul Consiliului sătesc Elizaveta faptul că, notificarea nr. 1304/OT_1-516 din 14.10.2024 aferentă Deciziei 5/16 din 06.09.2024 a fost adresată pentru examinare Consiliului și recepționată la 14.10.2024.

A susținut reprezentantul Consiliului sătesc Elizaveta faptul că, în temeiul art.14 alin.(1) și 2 lit.b) 436/2006 privind administrația publică, a fost emisă Decizia nr.5/16 ”cu transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării masive”, prin care s-a decis: Se transmite în proprietate privată lotul de teren aferent casei de locuit cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,2141 ha cet. Zaborșciuc Liudmila (proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral *****.01) ca lot de lângă casă cu modul de folosință „pentru construcții” (teren aferent casei de locuit), amplasat *****

Mai invocă faptul că, Oficiul Cancelariei de Stat prin notificarea nr. 1304/OT_1-516 din 14.10.2024 a cerut abrogarea Deciziei menționată în baza art.11 Cod Funciar, Consiliul sătesc indicând faptul că intenția acestuia nu este atribuirea repetată a unui teren, sintagma dată fiind aplicabilă doar terenurilor neatribuite anterior.

Susține reprezentantul Consiliului sătesc Elizaveta faptul că, conform Cărții de imobil terenul menționat a fost supus măsurărilor de rigoare, confirmat prin

ștampila umedă a Oficiului cadastral teritorial Bălți. A fost întocmit planul general al acestuia, unde au fost indicate amplasarea edificiilor în teren, locul acestora și suprafața, fapt, ce confirmă că la momentul efectuării măsurărilor, edificiile existau deja, iar inscripțiile din cartea de imobil menționată confirmă, că în gospodăria menționată locuiau permanent, (erau înscriși) *****, (a.n. *****, ***** (a.n. *****,) Zaboroșciuc Liudmila (a.n. *****). Conform Cărții menționate, aceștea locuiau permanent în imobilul menționat, deci foloseau și terenul, pe care erau situate locuința și clădirile auxiliare, până la momentul întocmirii și prezentării răspunsului menționat, proprietarul terenului nu a înaintat careva pretenții persoanelor ce locuiesc în imobilele situate pe terenul menționat, deci a acceptat tacit exploatarea acestuia. Faptul, că proprietarul terenului (UAT) nu a inițiat întocmirea unui contract de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat, însă a acceptat exploatarea acestuia, inclusiv pentru construirea casei de locuit și a clădirilor auxiliare incluse ulterior în planul geometric al terenului nu poate îngrădi legiferarea dreptului asupra terenului a persoanei care, de facto și de iure este proprietarul casei de locuit amplasate pe terenul litigios. De menționat, că conform dispozițiilor art.504 al Codului Civil stipulează Drepturile dobândite anterior transmiterii proprietății: Schimbarea proprietarului nu afectează drepturile terților asupra bunului, dobândite cu bună-credință anterior transmiterii dreptului de proprietate.

Reține că, la 08.11.2024 Consiliul satului Elizaveta (de competența căruia ține examinarea notificării menționate supra) a adoptat Decizia nr.6/8 „Cu privire la Notificarea nr. 1304/OT_1-516 din 14.10.2024 aferentă Deciziei nr. 5/16 din 06.09.2024 „Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”, prin care s-a dispus „Se ia act de Notificarea nr. 1304/OT_1-516 din 14.10.2024 aferentă Deciziei nr. 5/16 din 06.09.2024 „Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”, decizia fiind comunicată Oficiului Cancelariei de Stat la 30.05.2024 prin includerea în Registrul actelor locale.

Susține reprezentantul Consiliului sătesc Elizaveta faptul că, Decizia nr. 5/16 „Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”, a fost emisă în strictă conformitate cu prevederile legislației, iar argumentele expuse în susținerea acțiunii sunt pur declarative și nu pot fi reținute de către instanța de judecată.

Prin intermediul Programului Integrat de Gestiune a Dosarelor, cauza respectivă, a fost repartizată spre examinare judecătorului Judecătoriei Bălți, sediul central, Eduard Puiu.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul central din 20 noiembrie 2024, judecătorul Eduard Puiu, și-a declinat competența de la examinarea cererii de chemare în judecată, cauza dată fiind remisă Președintelui Judecătoriei Bălți, pentru redistribuire aleatorie altui complet de judecată specializat în examinarea cauzelor în procedură contencioasă civilă.

Prin intermediul Programului Integrat de Gestiune a Dosarelor, cauza respectivă, a fost repartizată spre examinare judecătorului Judecătoriei Bălți, sediul central, Marina Tilipeț.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți sediul central din 03 decembrie 2024, cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat către Consiliul sătesc Elizaveta, intervenient accesoriu Zaboroșciuc Liudmila, privind anularea deciziei Consiliul sătesc Elizaveta nr.5/16 din 06.09.2024 ”Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”, a fost acceptată în procedură contencioasă.

Potrivit încheierii Judecătoriei Bălți sediul central din 05 decembrie 2024 Zaboroșciuc Liudmila a fost atrasă în calitate de intervenient accesoriu în cadrul procesului civil, la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat către Consiliul sătesc Elizaveta privind anularea deciziei Consiliului s. Elizaveta, mun. Bălți, nr. 5/16 din 06.09.2024.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 18 aprilie 2025 s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat către Consiliul sătesc Elizaveta, intervenient accesoriu Zaboroșciuc Liudmila, privind anularea deciziei Consiliul sătesc Elizaveta nr. 5/16 din 06.09.2024 ”Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”.

- S-a constatat nulitatea deciziei Consiliului sătesc Elizaveta nr. 5/16 din 06.09.2024 ”Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 06 mai 2025 Consiliul sătesc Elizaveta prin intermediul reprezentantului Veaceslav Gugurin a contestat-o cu apel hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 18 aprilie 2025, solicitând casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi soluții cu respingerea acțiunii înaintate de Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelantul a reținut faptul că, la adoptarea hotărârii din 18.04.2025 instanţa a aplicat eronat cadrul legislativ la aprecierea probelor admise la examinarea fondului cauzei.

Consideră apelantul că, hotărârea Guvernului nr. 948 din 21.09.1998, la care se referă instanţa a început a produce efecte juridice la momentul adoptării, fără efect retroactiv. Conform probelor anexate la dosar, (cartea de imobil) terenul menţionat a fost supus măsurărilor de rigoare, confirmat prin ştampila umedă a Oficiului cadastral teritorial Bălţi.

Mai reține că, a fost întocmit planul general al acestuia, unde au fost indicate amplasarea edificiilor în teren, locul acestora şi suprafaţa, fapt, ce confirmă că la momentul efectuării măsurărilor, edificiile existau deja, iar inscripţiile din cartea de imobil menţionată confirmă că, în gospodăria menţionată locuiau permanent, (erau înscrişi) *****, (a.n*****, ***** (a.n.*****,) Zaboroşciuc Liudmila (a.n.*****).

Menționează că, conform Cărţii menţionate, aceştia locuiau permanent în imobilul menţionat, deci foloseau şi terenul, pe care erau situate locuinţa şi clădirile auxiliare. Până la momentul întocmirii şi prezentării răspunsului menţionat, proprietarul terenului nu a înaintat careva pretenţii persoanelor ce locuiesc în imobilele situate pe terenul menţionat, deci a acceptat tacit exploatarea acestuia. Faptul că, proprietarul terenului (UAT) nu a iniţiat întocmirea unui contract de dare în folosinţă a terenului pe termen nelimitat, însă a acceptat exploatarea acestuia, inclusiv pentru construirea casei de locuit şi a clădirilor auxiliare incluse ulterior în planul geometric al terenului nu poate îngrădi legiferarea dreptului asupra terenului a persoanei care, de facto şi de iure este proprietarul casei de locuit amplasate pe terenul litigios amplasate pe terenul litigios, care, conform declaraţiilor depuse de proprietara casei, aceasta a fost construită pe terenul litigios în anul 1975-1977.

Indică asupra faptului că, terenul litigios la momentul construirii casei de locuit era exclus din circuitul civil, fiind proprietate a statului, şi modul de atribuire a acestuia era reglementat de alte acte normative.

Constată apelantul că, atât Oficiul Cancelariei de Stat precum şi instanţa de judecată în baza pct.6 al Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 948 din 21.09.1998, ca temei pentru anularea Deciziei Consiliului satului Elizaveta nr. 5/16 din 06.09.2024 „Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive” au invocat neprezentarea de către solicitantă a contractului de atribuire a terenurilor în folosinţă pe termen nelimitat.

Menţionează faptul că, în cadrul examinării cauzei în fond, reprezentantul reclamantului nu a putut prezenta nici un contract de genul indicat (de folosinţă pe termen nelimitat) şi nici un act normativ, care ar stipula forma acestuia şi modul de întocmire. Cadrul legislativ aplicabil speţei cu excepţia Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 948 din 21.09.1998 nu conţine noţiunea de contract de atribuire a terenurilor în folosinţă pe termen nelimitat, nu menţionează iniţiatorul nici părţile contractante. Deci pretenţiile reclamantului nu sunt concrete, ce face dificil dreptul la apărare a pârâtului.

Mai indică asupra faptului că, casa individuală de locuit aparţine persoanei Zaborşciuc Liudmila, IDNP *****, ca proprietate privată şi este înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****. Extrasul actualizat la 07.08.25. Conform dispoziţiilor art.11 alin.1) al Codului funciar în redacţia aplicabilă spezei stipulează: Autorităţile administraţiei publice locale atribuie cetăţenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate trec în proprietatea cetăţenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislaţia. Noţiunea de contract de atribuire a terenurilor în folosinţă pe termen nelimitat, este reglamentată de către leguitor, cu excepţia Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 948 din 21.09.1998, care însă nu are efect retroactiv.

Primăria s. Elizaveta consideră că, instanţa de fond nu a stabilit pe deplin circumstanţele relevante ale cauzei, nu a analizat şi nu a dat o apreciere juridică pertinentă contraargumentelor invocate de către reclamant, iar probele administrate nu au fost examinate în mod complet şi obiectiv. Aceste omisiuni au condus la pronunţarea unei hotărâri neîntemeiate şi contrare prevederilor legale.

Apelantul solicită, admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei mun. Bălţi, sediul centru din 18 aprilie 2025 și emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat să fie respinsă ca neîntemeiată.

Prin încheierea Curții de Apel Nord din 29 iulie 2025 s-a acceptat apelul și s-a intentat procesul în instanța de apel cu fixarea ședinței de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare la data de 04 septembrie 2025, ora 10:30. Convocarea participanților la proces în ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, stabilind termenul limită pentru prezentarea de către aceștia a referințelor cu înscrisuri, formularea demersurilor necesare, prezentarea/reclamarea probelor în condițiile art. 372 CPC (în atâtea copii câți participanți la proces sunt plus o copie pentru instanță), sub sancțiunea decăderii din acest drept, până la 15.08.2025.

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată în instanța de apel s-a prezentat reprezentantul apelantului Consiliul sătesc Elizaveta, Veaceslav Gugurin care a solicitat casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi soluții cu respingerea acțiunii înaintate de Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat.

Reprezentantul intimatului Oficiul teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat, Zalevski Irina fiind la fel prezentă în ședință a solicitat respingerea apelului declarat cu menținerea hotărârii primei instanțe fără modificări.

Intervenientul accesoriu Zaboroșciuc Liudmila fiind prezentă în ședință a pledat pentru transmiterea lotului de teren cu titlu gratuit.

Aprecierea instanței de apel :

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces şi a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive.

În conformitate cu art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.*

Colegiul civil reţine că, dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la data de 18 aprilie 2025 (f.d.93), iar apelul preliminar a fost declarat la data de 06 mai 2025 (f.d.96), fiind înregistrat la Judecătoria Bălți cu nr.12650, prin urmare apelul este declarat în termenul legal stipulat la art.362 Cod de Procedură Civilă.

Conform art. 385 alin.(1) lit.a) Cod de procedură civilă *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanţe*.

Potrivit art. 373 Cod de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţa de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei*.

În temeiul art.130 Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea*

multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.*

Colegiul civil consideră că, fiind investită cu judecarea cauzei în speță, prima instanță, reieșind din temeiurile şi obiectul acțiunii, cu aplicarea corectă a legii materiale, care guvernează raportul juridic litigios, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei şi apreciind probele prezentate de părți conform prevederilor art.130 Cod de procedură civilă, corect a ajuns la concluzia admiterii acțiunii înaintate de Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat.

Astfel, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord nestabilind careva temeiuri de casare a hotărârii contestate ajunge la concluzia de a o menține din următoarele considerente.

Așadar, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținând-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare.

La fel, potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate.

Instanța de apel menționează că, art.6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în

fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

Potrivit prevederilor art.327 alin. (1) Cod civil, *actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).*

În conformitate cu prevederile art.328 Cod civil, *nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acţiune, cât şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces. (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora.(3) Atât acţiunea în constatare a nulităţii absolute, cât şi excepţia de nulitate absolută sânt imprescriptibile.*

Conform art.334 alin. (3), (5) Codul civil, *actul juridic sau clauza care contravine unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sânt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală). (5) Încălcarea dispoziţiei imperative a actului normativ subordonat legii poate fi invocată ca temei de nulitate a actului juridic doar în măsura în care dispoziţia respectivă întruneşte cerinţele art.1 alin.(2) şi ale art.4.*

Potrivit art.14 alin.(2) lit.e) al Legii privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.

Art.11 Codul funciar (Legea nr. 828-XII din 25.12.91), în vigoare la data emiterii Deciziei nr.5/16), autorităţile administraţiei publice locale atribuie cetăţenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate: *trec în proprietatea cetăţenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislaţia.*

Pct.1-3, 5-6 al Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane, aprobat prin HG nr. 984/21.09.98 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire, Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane (în continuare - Regulamentul) este elaborat întru realizarea articolului 11 din Codul funciar. **2** Prezentul Regulament stabileşte modul de transmitere în proprietate privată a sectoarelor de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini, atribuite conform legislaţiei, în localităţile urbane. **3.** Loturile de pământ de pe lângă casă

sînt trecute în proprietate: a) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate individuală; b) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în devălmăşie; c) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în diviziune. **5.** Transmiterea în proprietate a loturilor de pământ de pe lângă casă se efectuează din iniţiativa autorităţii administraţiei publice locale, concomitent cu efectuarea înregistrării primare masive sau la cererea proprietarilor caselor de locuit. **6.** *Autorităţile administraţiei publice locale transmit terenurile prevăzute în punctul 2 al prezentului Regulament în proprietatea proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosinţă pe termen nelimitat.* Dacă suprafaţa lotului de pământ de pe lângă casă de care real se foloseşte la moment proprietarul casei de locuit este mai mare decât suprafaţa menţionată în documentul de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit, administraţia publică locală poate decide transmiterea în proprietate a terenului de care real se foloseşte proprietarul casei de locuit, dacă suprafaţa lui este mai mare cu cel mult 10 la sută decât suprafaţa menţionată în documente. În celelalte cazuri asupra porţiunii de teren rămase, administraţia publică locală decide în conformitate cu legislaţia.

Art.61 alin. (1) al Legii privind administrația publică locală, *activitatea autorităţilor administraţiei publice locale de nivelurile întâi şi al doilea, precum şi a celor din cadrul unităţii teritoriale autonome cu statut juridic special este supusă controlului administrativ în temeiul Constituţiei, al prezentei legi şi al altor acte legislative.*

Potrivit art.63 alin. (1) al Legii privind administrația publică locală, *de organizarea controlului administrativ al activităţii autorităţilor administraţiei publice locale este responsabilă Cancelaria de Stat, acesta fiind exercitat nemijlocit de Cancelaria de Stat sau de oficiile sale teritoriale, conduse de reprezentanţii Guvernului în teritoriu.*

Art.68 alin.(1) al Legii privind administrația publică locală, *în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administraţiei publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autorităţii locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerând modificarea sau abrogarea lui totală sau parţială. (2) Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritatea administraţiei publice locale în termen de: a) 30 de zile de la data includerii actului în Registrul de stat al actelor locale - în cazul controlului obligatoriu şi facultativ; b) 30 de zile de la data primirii cererii de efectuare a controlului - în cazul controlului solicitat de autoritatea administraţiei publice locale sau de persoana vătămată. (3) În termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat. (4)*

În cazul în care, în termenul stabilit la alin.(3), autoritatea locală emitentă şi-a menţinut poziţia sau nu a reexaminat actul contestat, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanţa de judecată în termen de 30 de zile de la data primirii notificării refuzului de a modifica sau de a abroga actul contestat sau în cazul tăcerii autorităţii locale emitente în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de modificare sau de abrogare a actului în cauză.

Din materialele cauzei se atestă că, la 01 iulie 2024 Zaboroșciuc Liudmila a depus către Consiliul sătesc Elizaveta cerere prin care a solicitat atribuirea cu drept de proprietate a terenului cu nr. cadastral ***** aferent casei de locuit cu același număr. (f.d.40). La cerere fiind anexată copia buletinului de identitate a solicitantei Zaboroșciuc Liudmila, copia planului cadastral eliberat la 05.09.2013, a terenului cu număr cadastral *****, extras din Cartea de imobil, copia planului terenului și construcției din *****, întocmite la 10.07.1989, extras din Registrul bunurilor imobile nr. cadastral ***** din 09.07.2024 cu anexă. (f.d.41-48)

Potrivit Deciziei nr.5/16 din 06 septembrie 2024 a Consiliului sătesc Elizaveta ”cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive” s-a transmis lui Zaboroșciuc Liudmila în proprietate privată terenul eferent casei de locuit cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,2141 ha, proprietarul imobilului cu nr. cadastral *****.01, ca lot de lângă casă cu modul de folosință ,,pentru construcții” (teren aferent casei de locuit) amplasat *****. (f.d.5, 44)

La 14 octombrie 2024 Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a expediat în adresa Consiliul sătesc Elizaveta notificarea cu nr.1304/OT_1-516 prin care a solicitat prezentarea suplimentară a actelor ce lipsesc sau abrogarea Deciziei nr. 5/16 din 06.09.2024 ,,Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”. (f.d.10-11)

Potrivit Deciziei Consiliului s. Elizaveta nr. 6/8 din 08.11.2024 publicată în RSAL la 13.11.2024 s-a respins notificarea nr. 1304/OT_1-516 din 14.10.2024. (f.d.11 verso - 13)

Ca urmare, la 15 noiembrie 2024 (prin intermediul poștei electronice) Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a înaintat cerere de chemare în judecată către Consiliul sătesc Elizaveta solicitând anularea deciziei Consiliul sătesc Elizaveta nr.5/16 din 06.09.2024 ”Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive” invocând că acesta contravine prevederilor art.11 Codul funciar și pct.6 al HG nr.984/21.09.1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire. (f.d.3-4, 83-86)

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, Judecătoria Bălți, sediul central a emis hotărârea din 18 aprilie 2025 potrivit căruia s-a admis cererea de chemare în

judecată înaintată de Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat către Consiliul sătesc Elizaveta, intervenient accesoriu Zaboroșciuc Liudmila privind anularea deciziei Consiliul sătesc Elizaveta nr.5/16 din 06.09.2024 ”Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”. S-a constatat nulitatea deciziei Consiliului sătesc Elizaveta nr. 5/16 din 06.09.2024 ”Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”. (f.d.93)

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 06 mai 2025 Consiliul sătesc Elizaveta prin intermediul reprezentantului Veaceslav Gugurin a contestat-o cu apel solicitând casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi soluții privind respingerea acțiunii înaintate de Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat. (f.d.96)

Din analiza materialelor cauzei Colegiul civil constată faptul că, instanța de fond just a reținut situația de fapt și a aplicat în mod corect dispozițiile legale incidente, concluzionând temeinic asupra nelegalității deciziei Consiliului sătesc Elizaveta nr. 5/16 din 06.09.2024.

Ține de menționat faptul că, condițiile legale ale transmiterii gratuite a terenurilor în proprietate privată sunt guvernate de prevederile art.11 din Codul funciar, atunci când transmiterea gratuită în proprietate privată a terenurilor aferente caselor de locuit este permisă exclusiv în cazul în care terenurile respective *au fost anterior atribuite legal în posesie și/sau folosință persoanelor solicitante sau autorilor acestora*. Această condiție nu este una formală, ci reprezintă o cerință esențială de legalitate, menită să asigure continuitatea dreptului și să prevină dobândirea arbitrară a terenurilor proprietate publică.

Aceeași concluzie rezultă și din pct.6 și pct.14 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 984/21.09.1998, care impune, în mod expres, anexarea la cerere a contractului de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat, sau documentului de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit. Lipsa unui asemenea act exclude, posibilitatea transmiterii terenului în proprietate privată.

Având în vedere cele constatate, Colegiul va reține că, în mod temeinic, instanța de fond a stabilit, că la depunerea cererii de către intervenienta Zaboroșciuc Liudmila nu a fost anexat niciun act care să confirme atribuirea terenului. Mai mult ca atât, intervenienta însăși a confirmat în ședință că nu a existat o decizie de atribuire a terenului nici pe numele său, nici pe numele autorului succesiunii iar casa de locuit a fost dobândită prin moștenire, și nu în baza unui act de atribuire a terenului, ceea ce nu poate genera, prin sine, dreptul asupra terenului.

Astfel, dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției nu produce efecte translative automate asupra terenului, în lipsa unui titlu juridic distinct privind dreptul de folosință sau posesie.

Totodată, instanța de fond a apreciat corect, că mențiunea din Cartea cadastrului funciar, completată manual nu indică actul juridic care ar fi stat la baza atribuirii, nu permite identificarea certă a terenului și nu este confirmată de datele din Registrul bunurilor imobile. Prin urmare, această mențiune nu poate suplini lipsa unui act administrativ de atribuire, neavând valoare constitutivă de drepturi.

În aceste condiții, Consiliul sătesc Elizaveta, prin adoptarea deciziei nr. 5/16 din 06.09.2024, a transmis în proprietate privată un teren care nu fusese atribuit anterior în posesie sau folosință, fără existența actelor justificative obligatorii și cu încălcarea competenței și a normelor imperative ale dreptului funciar.

Având în vedere cele relatate, Colegiul civil va constata stabilirea corectă a situației de fapt, interpretarea și aplicarea justă a normelor legale din partea instanței de fond cu referire la lipsa oricărui temei juridic care să justifice transmiterea terenului în proprietate privată, din care considerente se impune menținerea hotărârii instanței de fond ca fiind legală și temeinică, iar eventualele critici formulate împotriva acesteia sunt neîntemeiate și lipsite de suport probator.

Or, conform art. 118 alin. (1, 3) Cod procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

Subsecvent Colegiul reține, că la depunerea cererii de apel, apelantul și-a expus repetat argumentele invocate în cererea de chemare în judecată, cărora prima instanță le-a dat aprecierea cuvenită, iar în opoziție, apelantul nu a prezentat argumente verosimile și admisibile în combaterea soluției adoptate de prima instanță.

Astfel, în lipsa unor argumente coerente și convingătoare, precum și a unui suport probator de natură să răstoarne soluția adoptată pe caz, Colegiul conchide că prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei și a aplicat corect normele de drept material și procedural, hotărârea fiind legală și întemeiată.

Drept urmare, din considerentele expuse şi ținând cont de faptul că, hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 18 aprilie 2025 este legală și întemeiată, iar motivele invocate de către apelant sunt irelevante şi declarative ce nu duc la

desființarea hotărârii instanței de fond, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi a menține hotărârea contestată.

Conducându-se de prevederile art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, Colegiul Civil şi de contencios administrativ al Curții de Apel Nord,-

D E C I D E :

Se respinge apelul declarat de Consiliului satului Elizaveta împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central din 18 aprilie 2025.

Se menține hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 18 aprilie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat în contradictoriu cu Consiliul sătesc Elizaveta, intervenient accesoriu Zaboroșciuc Liudmila, privind anularea deciziei Consiliul sătesc Elizaveta nr. 5/16 din 06.09.2024 ”Cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit în cadrul înregistrării primare masive”.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei, judecător Stanislav Grosu

Judecătorii Mariana Sajin

Alina Țihonschi