Dosarul nr. 3-20/2022
(2-22084469-51-3-10062022)

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 27 aprilie 2023 în mun. Ungheni
Hotărârea integrală întocmită în termenul legal la 27 iulie 2023 în baza cererii de apel a pârâtului din 23 mai 2023

Judecătoria Ungheni
Instanța de contencios administrativ compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Dumitru RACOVIȚĂ
Grefier Olesea GUȚAN

cu participarea reprezentantului reclamanților, avocatul Andrei Onofrei, împuternicit în baza mandatelor nr. 1522017 și nr. 1522018 din 10 iunie 2022 și a reprezentantului pârâtului, jurista Primăriei mun. Ungheni, Rodica Ursu, împuternicită în baza procurii nr. 1073-02/1-37 din 19 decembrie 2022 și a deciziei nr. 8/5 din 16 decembrie 2022

examinând în ședință publică, în procedura contenciosului administrativ, acțiunea de contencios administrativ inițiată la cererea de chemare în judecată înaintată de Andrei și Ana Colibă împotriva Consiliului mun. Ungheni, privind anularea actului administrativ individual

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La 10 iunie 2022, Andrei și Ana Colibă au înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Ungheni, prin care au solicitat:

- anularea deciziei Consiliului mun. Ungheni nr. 2/13 din 12 mai 2022 „Cu privire la atribuirea în proprietate a terenurilor proprietate publică a mun. Ungheni de pe lângă casa individuală de locuit”;
- obligarea Consiliului mun. Ungheni să adopte actul administrativ individual privind transmiterea în proprietate privată cu titlu gratuit coreclamanților Andrei și Ana Colibă a terenului aferent casei de locuit amplasat în mun. Ungheni, str.-la *****, 8, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de ***** ha, în limitele parametrilor planului geometric aprobat în cadrul înregistrărilor primare masive;
- încasarea din contul Consiliului mun. Ungheni în beneficiul coreclamanților Andrei și Ana Colibă a cheltuielilor de judecată și de asistență juridică (f.d. 2-3).

2. În motivarea acesteia, au comunicat că, în 2018, au cumpărat casa de locuit cu nr. cadastral *****01, amplasată în mun. Ungheni, str.-la *****, 8.

3. Obiect al contractului de vânzare-cumpărare a fost doar casa de locuit, deoarece, în cadrul înregistrării primare masive efectuată în or. Ungheni în perioada 2000-2005, nu a fost perfectat și eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren în privința terenului aferent casei de locuit ce a aparținut fostului proprietar, însă, în cadrul înregistrării primare masive, a fost întocmit și aprobat, prin decizia Consiliului or. Ungheni, planul cadastral al sectorului *****, inclusiv planul cadastral al parcelei *****, care este parte componentă a sectorului *****.

4. La 12 mai 2022, prin decizia nr. 2/13, Consiliul mun. Ungheni, ca urmare a satisfacerii cererii reclamanților privind atribuirea terenului aferent casei de locuit în proprietate privată, le-a atribuit în proprietate teren aferent casei de locuit cu nr. cadastral ***** în limită de 49 % din

suprafața totală de ***** ha. Consideră decizia respectivă ilegală, adoptată în contradicție cu normele de drept material și prin care li s-a încălcat reclamanților un drept legal așteptat.

5. Deși în cadrul înregistrării primare masive a fost întocmit și aprobat, prin decizia Consiliului or. Ungheni, planul cadastral al sectorului *****, inclusiv planul cadastral al parcelei *****, care este parte componentă a sectorului ***** cu suprafața totală a terenului de ***** ha, Consiliul mun. Ungheni, la adoptarea actului administrativ menționat, a aplicat eronat norma de drept materială, și anume și-a motivat decizia prin prisma art. 11 alin. (2) subalin. 2) din Codul funciar, or terenul aferent casei de locuit amplasat în mun. Ungheni, str.-la *****, 8, cu nr. cadastral *****.01, nu face parte din rezerva intravilanului Primăriei mun. Ungheni, casa de locuit și anexele gospodărești nu urmau a fi construite după atribuirea terenului, dar existau de până la momentul intrării în vigoare a Codului funciar, terenul menționat fusese atribuit foștilor proprietari în folosință veșnică (în conformitate cu prevederile Codului civil al RSSM în vigoare până în 2002), încă de către administrația sovhozului „PRUT”.

6. Dreptul acestora de a obține în proprietate privată cu titlu gratuit a terenului aferent casei de locuit amplasat în mun. Ungheni, str.-la *****, 8, cu nr. cadastral *****, în limitele suprafeței totale de ***** ha, reprezintă și un bun în sensul art. 1 al Primului Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale. Curtea Europeană pentru Drepturile Omului interpretează mai pe larg noțiunea de „bun” și se referă la această noțiune ca fiind orice „drept privat care reprezintă valoare patrimonială”. Pornind de la conținutul punctelor 32-35 ale Hotărârii Curții Europene pentru Drepturile Omului în cauza „Stretch contra Regatului Unit” din 24 iunie 2003, bunuri, în sensul art. 1 al Protocolului nr. 1 la Convenție, se consideră și așteptarea întemeiată a transmiterii patrimoniului sau a dreptului patrimonial în baza actului administrativ a organului autorității publice. Deposedarea abuzivă a reclamanților de o parte din terenul respectiv este la fel o încălcare flagrantă a acestui drept, iar revendicarea proprietății private din posesia ilegală a unui terț este imposibilă fără anularea actelor administrative translative de drepturi.

7. În drept, a făcut referire la prevederile art. 11 din Codul funciar, art. 85 alin. (1) lit. a), 90 alin. (1) lit. i), 96 alin. (1), (1^1) din Codul de procedură civilă, art. 118 alin. (1), (2) lit. a), b), 163 alin. (1) lit. a), 189 alin. (1), 191 alin. (1), 195 alin. (1), 196 alin. (1), 197, 204, 206 alin. (1) lit. a), (2), 208 alin. (1), (2), 209, 211, 212 din Codul administrativ.

8. Prin încheierea judecătorească din 16 iunie 2022, *inter alia*, a fost oferit termen pârâtului pentru a prezenta referința și dosarul administrativ (f.d. 13).

9. La 07 iulie 2022, pârâtul Consiliul mun. Ungheni a înaintat referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii coreclamanţilor ca fiind neîntemeiată (f.d. 15-18).

10. În motivarea acesteia, a menționat că, la 28 martie 2022, în adresa Consiliului mun. Ungheni, a parvenit o cerere, înregistrată cu nr.**********, din partea lui Andrei Colibă, domiciliat în mun. Ungheni, str. Romană, 26/1, ap. 5, prin care a solicitat atribuirea în proprietate a terenului proprietate publică a mun. Ungheni cu suprafața de ***** ha, cu nr. cadastral ***** de lângă casa individuală de locuit, amplasată în intravilanul mun. Ungheni, str-la *****, 8.

11. În procesul examinării cererii și a actelor anexate, au fost confruntate datele din Registrul bunurilor imobile, precum și datele cadastrale privind geometria terenului, suprafața și amplasamentul acestuia.

12. Articolul 11 din Codul funciar prevede clar că trecerea în proprietate a terenurilor ocupate de case, anexe gospodărești și grădini se face în limitele sectoarelor atribuite anterior în conformitate cu legislația.

13. La 20 februarie 1991, prin Legea Republicii Sovietice Socialiste Moldova nr. 514, a fost modificat art. 82 din Codul funciar al al R.S.S. Moldova din 1970. Astfel, s-a stabilit mărimea loturilor de pe lângă casă pentru repartizare.

„Articolul 82. Mărimea lotului de pamânt de lîngă casă, repartizat muncitorilor și slujbașilor din sovhozuri și altor cetățeni.

Lotul de pamânt de lângă casă se repartizează la o familie în următoarele mărimi: - persoanelor care trăiesc și lucrează permanent în localități sătești - 0,3 hectare; - persoanelor care trăiesc permanent în localități sătești, dar nu lucrează în aceste localități, precum și pensionarilor și invalizilor care trăiesc în localități sătești, dar nu au lucrat în agricultură - 0,15 hectare; - persoanelor, care trăiesc permanent în localități sătești, lucrează permanent în agricultură sau silvicultură și au o familie cu un număr mai mare de trei membri, li se repartizează suplimentar câte 0,1 hectare pentru fiecare membru; - persoanelor, care lucrează permanent în agricultură sau în silvicultură și locuiesc în orașe și orășele, pe ale căror teritorii sunt situate sovhozuri sau alte întreprinderi și organizații agricole de stat, li se repartizează un sector în mărime de 0,3 hectare, iar în cazurile în care aceste persoane au o familie cu un număr mai mare de trei membri, lor li se repartizează suplimentar câte 0,1 hectare pentru fiecare membru. În cazurile în care condițiile concrete nu permit să se repartizeze un sector de mărimea exactă, indicată în prezentul articol, mărimea reală o stabilește Sovietul local de deputați ai poporului în funcție de condițiile concrete”.

14. Conform Hotărârii Parlamentului nr. 829 din 25 decembrie 1991, s-a pus în aplicare din 01 ianuarie 1992, prima variantă a Codului funciar. Astfel, s-a declarat caduc Codul funciar din 1970, cu excepția Legii 514 din 20 februarie 1991 privind modificarea art. 82.

15. La momentul dat, nu exista o prevedere clară legislativă privind mărimea sectoarelor de teren de lângă casă care urmau să fie atribuite în localitățile urbane, astfel, la 18 martie 1993, prin Hotărârea Parlamentului nr. 1357, s-a completat Legea nr. 514.

16. În alineatul întâi al art. 82 din Codul funciar, aprobat prin Legea al R.S.S. Moldova din 22 decembrie 1970 și reformulat prin Legea nr. 514 din 20 februarie 1991 cu privire la modificarea art. 82 din Codul funciar al R.S.S. Moldova, se introduce următorul text: „altor familii care locuiesc în orașe, orășele și suburbii pe ale căror teritorii au fost ori sunt situate întreprinderi agricole, la decizia organelor de autoadministrare locală, li se repartizează până la 0,1 hectare”.

17. La 29 octombrie 1993, întru executarea prevederilor art. 82 din Codul funciar al R.S.S. Moldova, Comitetul Executiv al Primăriei orașului Ungheni a emis decizia nr. 10, prin care a întărit normativele maximale ale suprafețelor loturilor de lângă casă pentru atribuire în proprietate. Astfel, pentru microraionul Centru s-a stabilit normativul maximal de 0,07 ha, iar pentru restul microraioanelor 0,1 ha.

18. La 10 februarie 1995, Parlamentul a adoptat Legea nr. 369, prin care a modificat Codul funciar. Astfel, conform art. VII din legea menționată, a fost abrogată Legea 514 din 20 februarie 1991 cu privire la modificarea art. 82 din Codul funciar al R.S.S. Moldova, așa cum a fost modificată și completată ulterior. Respectiv, apare în redacție art. 11: Atribuirea sectoarelor de teren din intravilan pentru case, anexe gospodărești și grădini. 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 se atribuie în conformitate cu legislația; - atribuie familiilor nou-formate sectoare de teren din rezerva intravilanului pentru construcția caselor de locuit, anexelor gospodărești și grădini: în orașe (municipii) - de la 0,04 până la 0,07 hectare, în localități rurale - de la 0,08 până la 0,2 hectare. Dimensiunile concrete ale sectoarelor de teren se stabilesc de către autoritățile administrației publice locale.

19. Respectiv, la 22 octombrie 1998, prin Legea nr. 173 pentru modificarea și completarea Codului funciar, subalin. (1) al art. (11) se modifică în redacția: în subalineatul 1, cuvintele „li se atribuie” se înlocuiesc cu cuvintele „li s-au atribuit”. Până în prezent, subaliniatul respectiv nu a suferit modificări.

20. În acest caz, art. 11 alin. (1) din Codul funciar prevede trecerea în proprietate a terenurilor care li s-au atribuit în conformitate cu legislația, ocupate de case, anexe gospodărești și grădini proprietarilor acestor case, ținând cont de prevederile art. 82 din Codul funciar al al R.S.S. Moldova și în normele maximale de suprafețe stabilite în art. 82.

21. În cadrul înregistrării primare masive desfășurate în mun. Ungheni, geometria terenurilor și suprafața lor au fost înregistrate în conformitate cu hotarele fizice și gardurile care la acel moment împrejmuiau terenul de care se folosea proprietarul casei. Zonele rezidențiale cu case individuale de locuit amplasate în cartierele periferice ale mun. Ungheni, sunt fostele localități rurale, care în perioada 1968-1972 au intrat în componența urbei, de aceea suprafețele de teren de lângă case, utilizate și îngrădite de proprietarii caselor erau mult mai mari, decât în cartierele centrale ale orașului.

22. Înregistrarea masivă în orașul Ungheni a fost desfășurată în două etape (2001 și 2005).

23. În prima etapă (2001), ținând cont de norma de suprafața stabilită, în cazul în care suprafața de care real se folosea proprietarul și era îngrădită depășea norma de suprafață, se formau două bunuri imobile - terenuri cu două numere cadastrale, unul cu suprafața maximală de 0,1 ha - în cazul cartierelor periferice și 0,07 ha - în cazul cartierului Centru, care cuprindea teritoriul unde era amplasat casa și anexele gospodărești, și alt bun imobil cu teritoriul ocupat de grădină. Astfel, se elibera două titluri de autentificare a dreptului deținătorului de teren: în proprietate - pentru terenul cu suprafața în limitele normei maximale admise de legislație și în folosință – pentru restul suprafeței de teren îngrădite ocupat de grădină.

24. În a două etapă (2005), având în vedere că, la prima etapă, terenurile atribuite în folosință erau formate ca bunuri imobile separate și în majoritatea cazurilor fără acces la drum public, fapt care contravine normelor legale și cadastrale de formare a bunului imobil, terenurile erau înregistrate în geometria, limitele și suprafața îngrădită, care îl deținea proprietarul de facto și se trecea în proprietate procentual sau pe cote-părți în dependență de norma de suprafață maximă admisibilă (0,1 ha - în cazul cartierelor periferice și 0,07 ha - în cazul cartierului Centru).

25. Dovada acestui fapt sunt și două exemplare de titluri de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberate în cadrul înregistrării primare masive din 2001 și 2005.

26. Despre normativul maximal este relatat și în alte norme legale, cum ar fi art. 4 alin. (10) din Legea nr. 1308 din 1997, care reflectă modul de înstrăinare a terenurilor de lângă casă care depășesc norma prevăzută pentru transmitere în proprietate gratuit, iar modul de stabilire a parametrilor se precizează în instrucțiuni aprobate de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

27. În urma examinării cererii lui Andrei Colibă, prin prisma normelor legale, la 29 martie 2022, Primăria mun. Ungheni a emis un răspuns prealabil prin care a informat petiționarul despre faptul că se va propune spre examinare către consiliul municipal atribuirea în proprietate a terenului de lângă casă în limita suprafeței normative de 10 ari.

28. La 12 mai 2022, prin decizia nr. 2/13, Consiliul mun. Ungheni a atribuit în proprietate privată lui Andrei și Ana Colibă, 49 % din terenul proprietate publică a mun. Ungheni de domeniu privat, cu suprafața de ***** ha, cu nr. cadastral ***** pe lângă casa individuală de locuit situată pe str-la *****, 8, 49% din ***** ha, ceea ce constituie norma maximă admisă de legislație de 10 ari.

29. Ținând cont de cele expuse, consideră că, prin decizia Consiliului mun. Ungheni nr. 2/13 din 12 mai 2022, nu a fost lezat dreptul lui Andrei și Ana Colibă, iar decizia respectivă a fost adoptată în conformitate cu prevederile legislației.

30. Prin încheierea din 23 februarie 2023, a fost respins demersul privind atragerea în proces a persoanelor terțe înaintat de reprezentanta pârâtului în prezenta acțiune ca fiind neîntemeiat. Totodată, s-a solicitat Agenției Servicii Publice să prezinte instanței de contencios administrativ, copia certificată a dosarului cadastral întocmit în privința bunului imobil cu nr. cadastral

*****0***** sau în format electronic cu aplicarea semnăturii electronice de către persoana, în termen de 30 de zile calculat de la data recepționării prezentei încheieri (f.d. 62-63).

31. La 13 martie 2023, Agenția Servicii Publice a prezentat dosarul cadastral în privința bunului imobil cu nr. cadastral *****0***** (f.d. 79-162).

32. În ședința de judecată, **reprezentantul reclamanților, avocatul Andrei Onofrei,** a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia. În esență, a menționat aceleiași circumstanțe de fapt și de drept care au fost reflectate în cererea de chemare în judecată. Totodată, a menționat că, reieșind din contractul încheiat cu foștii proprietari este stabilit că terenul aferent casei de locuit, care, la acel moment, era construită, este cu suprafața de 26 ari și nu cu suprafața care a fost atribuită în proprietate coreclamanților. La fel, a fost anexat planul geometric al terenului care a fost aprobat de către consiliul local în 2004-2005 în cadrul înregistrării primare masive. Nu se cunoaște ce act a stat la baza adoptării deciziei consiliului. În cadrul înregistrării primare masive, nu numai în orașul Ungheni, dar în toate localitățile din raionul Ungheni, din lista parte componentă a deciziei de atribuire a terenului de aprobare a planului geometric, au fost omise multe persoane. Astfel, când a fost încheiată tranzacția de vânzare-cumpărare între Andrei și Ana Colibă și fostul proprietar Verdianu, în extrasul din Registru bunurilor imobile era mențiunea că terenul aferent casei de locuit este înregistrat după administrația publică locală. Aceasta nu a fost un impediment pentru notar și pentru părți de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, obiectul căruia a fost doar construcția, casa de locuit. Însă, în contract, este clar menționat că casa de locuit este amplasată pe un teren aferent în mărime de 20 ari. La momentul efectuării tranzacției, se are în vedere contractul din 1932, terenul aferent casei de locuit care era în mărime de 40 ari, cât era indicat în contractul de vânzare-cumpărare. Ulterior, în 1945-1946, această gospodărie a fost separată. Părinții au împărțit-o la 2 copii, 20 ari la unul și 20 ari la altul. Acei 40 ari au fost separați în 2 bunuri imobile. În 1946-1950 nu erau registre cadastrale, cel puțin nu s-a păstrat informația. De către fostul proprietar nu au fost efectuate lucrări sau măsuri de schimbare a hotarelor terenului respectiv. La materialele dosarului, a fost anexat planul cadastral al terenului care a fost întocmit în cadrul înregistrării primare masive, plan care a fost adoptat sau aprobat prin decizia consiliului. Atât timp cât nici consiliul, nici fostul proprietar Verdianu și actualul proprietar Andrei Colibă nu au contestat, nu au înaintat careva pretenții referitor la parametrii terenului și suprafața acestuia, consideră că actul respectiv este în vigoare, are putere juridică și, la adoptarea deciziei de transmitere a terenului în proprietate, urma să fie luat ca reper. Și nu era necesar de executat lucrări cadastrale. Înregistrarea primară masivă s-a efectuat privind stabilirea rezervei de 5 % în raionul Ungheni, care a fost aplicat pe întreg teritoriul țării. Ca exemplu, în satele Bogheni, Hîrcești etc., densitatea caselor de locuit din sate este mică. Respectiv, sunt situații unde proprietarii caselor au teren aferent caselor de locuit 60 și 80 de ari. În cadrul înregistrării primare masive, a fost atribuită întreaga suprafață a terenului aferent caselor de locuit. Există o hotărâre de Guvern a R.S.S. Moldova din anul 1993, că nu poate fi atribuită în folosință veșnică, așa cum prevedea Codul civil din 1964, nu putea fi atribuită o suprafață mai mare de 30 ari pentru construcția caselor de locuit. Ulterior, se atribuia pentru fiecare membru a familiei, inclusiv pentru copii, în baza art. 82 din Codul funciar câte 10 ari (grădini). Alt act administrativ de atribuire nu este, numai actul pe care l-a contestat. Este act administrativ prin care a fost aprobat planul geometric la măsurarea primară masivă. Adaugă că a anexat o adeverință nr. 3382 din 1994 prin care se confirmă că, de fostul Colhoz Ungheni, s-a atribuit în folosință teren lui Vladimir Turtureanu a cărui suprafață este echivalentă cu suprafața indicată în planul geometric, este vorba de*****. La fel, este o probă în plus că până la adoptarea Codului funciar, persoana sau proprietarul casei de locuit avea în folosință teren de 20,97 ari. A mai menționat că, în 1999-2003, a activat în cadrul Direcției de control și legalitatea actelor emise de către autoritățile publice locale și a fost nemijlocit responsabil inclusiv și de Primăria mun. Ungheni și comunică că, încă de pe atunci, au fost tentative de a adopta decizii și de a atribui terenuri invocând alin. (2) din Codul funciar, se

substituiau drepturile familiilor noi formate cu terenurile aferente cetățenilor care aveau construite case de locuit. Au încercat să invoce legislația R.S.S. Moldova și deciziile au fost contestate și anulate. Nu s-a mers pe alin. (2). S-a referit inclusiv și la practica judiciară.

33. În ședința de judecată, **reprezentantul pârâtului Consiliul mun. Ungheni, juristul Rodica Ursu**, a susținut referința înaintată prin care se solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată. Suplimentar, a mai menționat că, dacă se face referire la art. 4 din Codul funciar, nu se admite restituirea terenului foștilor proprietari și nici urmașilor acestora. Acestora li se pot atribui terenuri în proprietate în condițiile legii. În 2001, s-a făcut îngrădirea întregului teren. În 2005, terenurile erau înregistrate în geometria și limitele cu suprafața îngrădită de proprietarii de facto. Cu privire la planul cadastral, noțiunea de plan cadastral este specificată în instrucțiunea aprobată de către Agenția Relații Funciare și Cadastru, unde specifică că planul cadastral este un fragment al planului teritoriului eliberat de Oficiul teritorial cadastral care reprezintă informația grafică despre amplasament, număr cadastral, proprietarul, data ultimei actualizări și alte date despre bunul imobil. Planul geometric este un document tehnic întocmit în urma lucrărilor cadastrale în care se indică hotarele terenului și a tuturor construcțiilor amplasate pe acesta, precum și alte date stabilite de instrucțiunea aprobată de Agenția Relații Funciare și Cadastru. Coreclamanților li s-au atribuit terenul care nu putea să depășească limita prevăzută de legislație. Conform planului geometric, este efectuată măsurarea pe care o deținea proprietarul, îngrădirea totală. În 2001, s-a constatat îngrădirea celor două terenuri. La fel, în 2001, la înregistrarea masivă, suprafață era menționată cea de care se folosea real proprietarul.

34. În ședința de judecată, **reclamanții Andrei și Ana Colibă,** fiind citați legal (f.d. 32), nu s-au prezentat și nu au comunicat motivele neprezentării, însă au fost reprezentați de către avocat.

APRECIEREA INSTANȚEI:

35. Verificând poziția participanților la proces, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de contencios administrativ consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de Andrei și Ana Colibă împotriva Consiliului mun. Ungheni, privind anularea actului administrativ individual, este întemeiată și urmează a fi admisă parțial din raționamentele ce urmează.

36. Până a se expune asupra fondului, instanța de contencios administrativ evidențiază faptul că nu a identificat, inclusiv din oficiu, anumite circumstanțe care ar duce la declararea ca fiind inadmisibilă a prezentei acțiuni, iar, grație acestui fapt, urmează să se expună asupra temeiniciei acesteia.

37. În corespundere cu art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

38. Instanţa de contencios administrativ constată că decizia nr. 2/13 din 12 mai 2022 emisă de Consiliul mun. Ungheni este un act administrativ individual în sensul art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, deoarece această decizie reglementează un caz cu caracter individual (atribuirea în proprietate a terenului aferent pe lângă casă), este emisă de o autoritate a administrației publice locale (Consiliul mun. Ungheni în baza Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006, privind administraţia publică locală) în vederea executării în concret a legii (Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006, privind administraţia publică locală, Codul funciar, etc.) și produce efecte juridice prin naşterea raporturilor juridice de drept public.

39. 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 acțiune în contencios administrativ.

40. Corespunzător art. 7 alin. (1) din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

41. Având în vedere reglementările menționate și că decizia contestată a Consiliului mun. Ungheni nr. 2/13 a fost adoptată la 12 mai 2022 (f.d. 6), instanța de contencios administrativ urmează să aplice prevederile legale în vigoare la această dată.

42. Potrivit art. 11 alin. (1) din Codul funciar în vigoare la 12 mai 2022, autorităţile administraţiei publice locale atribuie cetăţenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate, sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislaţia.

43. În corespundere cu pct. 1 - 3, 5, 6 din Regulamentul 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. 984 din 21 septembrie 1998 în vigoare la 12 mai 2022, Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane este elaborat întru realizarea articolului 11 din Codul funciar. 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. Loturile de pământ de pe lângă casă sunt trecute în proprietate: proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate individuală; proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în devălmăşie; proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în diviziune. 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. 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.

44. Conform pct. 14 – 19 din același regulament, trecerea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atâ până la iniţierea, cât şi în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă. În acest caz persoana depune la primăria localităţii o cerere privind transmiterea terenului în proprietate privată şi eliberarea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren. La cerere se anexează: contractul de dare în folosinţă a terenului pe termen nelimitat sau documentul de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit şi documentul ce confirmă dreptul de proprietate asupra casei. Cererea privind transmiterea terenului în proprietate privată şi eliberarea titlului de proprietate asupra lotului de pământ de pe lângă casă este primită de către persoana responsabilă din cadrul organului administraţiei publice locale şi înregistrată neîntârziat. Cererea se examinează de comisia funciară. În urma examinării cererii, în funcţie de caz, poate fi primită una din următoarele decizii: cererea se acceptă şi se iniţiază procedura necesară în vederea pregătirii documentelor pentru transmiterea terenului în proprietate privată proprietarului casei de locuit; cererea se respinge în cazul nerespectării condiţiilor prevăzute de legislaţia în vigoare sau de prevederile prezentului Regulament, cu indicarea motivului de respingere a cererii; examinarea cererii se amână pentru obţinerea unor informaţii sau documente

suplimentare necesare soluționării problemei privind transmiterea terenului aferent casei de locuit în proprietate privată. La examinarea cererii poate să asiste şi persoana interesată, iar în caz de necesitate ea poate fi invitată. În cazul acceptării cererii, comisia funciară asigură efectuarea lucrărilor necesare pentru transmiterea terenului în proprietate privată şi efectuează lucrările prevăzute în punctul 13 din prezentul Regulament. Autoritatea administraţiei publice locale, în termen de 10 zile, emite decizia cu privire la atribuirea terenului în proprietate privată, efectuează înscrierea în registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri şi eliberează titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren. Decizia organului administraţiei publice locale privind refuzul trecerii lotului de pământ de pe lângă casă în proprietatea proprietarului casei de locuit, poate fi atacată în instanţa judecătorească în conformitate cu legislaţia.

45. În urma examinării cauzei, s-a constatat că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 29 martie 2018, între Valeriu Verdianu, în calitate de vânzător, și Ana Colibă, în calitate de cumpărător, primul a înstrăinat bunul imobil cu nr. cadastral *****.01, situat în mun. Ungheni, str-la *****, 8, constituit din construcție (casa de locuit individuală) cu suprafața totală de ***** , situată pe terenul cu nr. cadastral ***** (f.d. 7-8, 89-92, f.d. 5-8 din dosarul administrativ).

46. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 08 iunie 2022, la 30 martie 2018, a fost înregistrat dreptul de proprietate în devălmășie în privința construcției cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de *****, situat în mun. Ungheni, str-la *****, 8, după Andrei și Ana Colibă în baza contractului menționat *supra* (f.d. 9, f.d. 9 din dosarul administrativ).

47. Potrivit aceluiași extras, terenul cu numărul cadastral *****, situat în mun. Ungheni, str.-la *****, 8, are suprafața de ***** ha, modul de folosință pentru construcții, tipul hotarelor generale și în privința sa nu a fost solicitată înregistrarea dreptului de proprietate.

48. La 28 martie 2022, reclamantul Andrei Colibă a înaintat cerere Consiliului mun. Ungheni, prin care a solicitat adoptarea deciziei de atribuire în proprietate cu titlu gratuit a terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Ungheni, str.-la *****, 8, cu suprafața de ***** ha, în parametrii laturilor aprobate în cadrul înregistrării primare masive efectuată în mun. Ungheni în perioada anilor 2000-2005 (f.d. 22, f.d. 1 din dosarul administrativ).

49. În baza deciziei Consiliului mun. Ungheni nr. 2/13 din 12 mai 2022, i s-a atribuit în proprietate privată lui Andrei și Ana Colibă, 49 % din lotul de teren proprietate publică cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, de pe lângă casa individuală de locuit, situat în intravilanul mun. Ungheni, str.- la *****, 8 (f.d. 6, f.d. 14 din dosarul administrativ).

50. Instanța de contencios administrativ mai constată că, anterior, conform deciziei comitetului executiv Ungheni nr. 10 din 29 octombrie 1993, au fost stabilite normativele maximale pentru terenurile de lângă casă atribuite în proprietate în microraionele or. Ungheni, și anume în microraionul centru – 0,07 ha și în microraioanele periferice (Vasilica, Berești, Ungheni-Vale, Ungheni-Deal și Dănuțeni) – 0,10 ha (f.d. 23, f.d. 13 din dosarul administrativ). În clauza de emitere a actului administrativ menționat se face referire la prevederile art. 11 din Codul funciar și la Legea cu privire la modificarea art. 82 din Codul funciar al R.S.S. Moldova nr. 1357 din 18 martie 1993.

51. Potrivit contractului de donație încheiat la 20 noiembrie 2017, între Tatiana Lincovscaia, Iurie Verdianu, în calitate de donatori, și Valeriu Verdianu în calitate de donatar, primii au donat a câte 1/3 cotă parte fiecare din casa de locuit cu suprafața totală de *****, amplasată pe terenul cu suprafața de ***** ha, situat în mun. Ungheni, str-la *****, 8, cu nr. cadastral *****.01. Se relevă faptul că acest contract de donație a fost înregistrat la Agenția Servicii Publice la 22 noiembrie 2017 și face parte din dosarul cadastral al terenului din litigiu (f.d. 85-87).

52. Conform planului cadastral eliberat la 08 iunie 2022, terenul cu nr. cadastral *****, situat în intravilanul localității Ungheni, are suprafața de ***** ha (f.d. 10, f.d. 10 din dosarul administrativ).

53. Din adeverința nr. ***** din *****rezultă că terenul cu nr. cadastral ***** (numărul cadastral actual), situat în intravilanul localității Ungheni, avea la acea dată suprafața de***** sau ***** ha (f.d. 44-45, 148-151).

54. La fel, potrivit parametrilor tehnici din 30 decembrie 1966 al terenului cu nr. cadastral ***** (numărul cadastral actual), situat în intravilanul localității Ungheni, avea la acea dată suprafața de***** sau ***** ha (f.d. 119-121).

55. Potrivit certificatului eliberat de BIT Ungheni la 07 mai 1993, terenul din prezentul litigiu, de asemenea avea suprafața de***** sau ***** ha (f.d. 156-157).

56. Aceeași suprafață se constată și din certificatul de moștenitor legal din 09 martie 1998 (f.d. 158-159).

57. În aceeași ordine de idei, instanța de contencios administrativ reține că, proprietarii anteriori ai terenului din litigiu îl dețineau legal (fie în proprietate, fie în folosință conform legilor în vigoare atunci) încă din 05 aprilie 1932 (f.d. 46, 145).

58. Raportând prevederile legale la circumstanțele reflectate, instanța de contencios administrativ ajunge la concluzia că decizia Consiliului mun. Ungheni nr. 2/13 din 12 mai 2022 este ilegală și urmează a fi anulată, cu obligarea pârâtului să adopte actul administrativ individual privind transmiterea în proprietate privată cu titlu gratuit lui Andrei și Ana Colibă, a terenului aferent casei de locuit amplasat în mun. Ungheni, str.-la *****, 8, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de ***** ha, în limitele parametrilor planului geometric aprobat în cadrul înregistrărilor primare masive, or se constată că reclamanții au dreptul la atribuirea în proprietate fără plată a întregului teren de pe lângă casa de locuit ce le aparține cu drept de proprietate.

59. În susținerea acestei poziții, instanța de contencios administrativ menționează că, la atribuirea în proprietate a loturilor de pe lângă casă, administrația publică locală, în speță, Consiliul mun. Ungheni, trebuie să ia în considerare suprafața terenului atribuit anterior în folosință proprietarilor de case individuale de locuit conform documentației existente în dosarul cadastral al acestuia.

60. Aici este de menționat că lipsa contractului de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat, având în vedere că terenul cu pricina nu a fost atribuit pentru construcția și exploatarea casei de locuit, ci era deținut legal de către foștii posesori încă din 05 aprilie 1932, nu poate fi imputată reclamanților, or evidența și păstrarea unor asemenea contracte era în sarcina administrației publice locale și a altor organe competente.

61. Fiind studiată copia dosarului cadastral al terenului cu nr. cadastral *****, instanța de contencios administrativ nu a identificat un asemenea contract, însă a stabilit mai multe înscrisuri din care rezultă că foștii proprietari dețineau în folosință terenul respectiv cu suprafața de***** sau ***** ha.

62. Mai mult ca atât, potrivit art. 85 alin. (3) din Codul administrativ, autoritatea publică trebuie să stabilească din oficiu aspectele de fapt ale cazului care face obiectul procedurii, fără a se limita la dovezile şi afirmaţiile participanţilor. Pentru aceasta, autoritatea publică stabileşte scopul investigaţiilor necesare şi felul acestora.

63. Astfel, la caz, pârâtul urma să efectueze cercetări și să stabilească ce suprafață de teren era în folosința legală a proprietarilor casei de locuit construită pe acesta.

64. În aceeași ordine de idei, în conformitate cu pct. 7 din Hotărârea Parlamentului nr. 829 din 25 decembrie 1991, s-a declarat caduc, de la 1 ianuarie 1992, Codul funciar al Republicii Moldova, adoptat prin Legea Republicii Moldova din 22 decembrie 1970, în bloc cu modificările şi completările ulterioare, în afară de Legea Republicii Moldova „Cu privire la modificarea articolului 82 din Codul funciar al Republicii Moldova” din 20 februarie 1991.

65. Potrivit art. VII din Legea pentru modificarea şi completarea Codului funciar nr. 369 din 10 februarie 1995, s-a abrogat Legea nr. 514-XII din 20 februarie 1991 cu privire la modificarea articolului 82 din Codul funciar al R.S.S. Moldova aşa cum a fost modificată şi completată ulterior.

66. În aceste condiții, având în vedere că decizia Consiliului mun. Ungheni nr. 2/13 din 12 mai 2022 este guvernată de prevederile legale în vigoare la momentul emiterii sale, instanța de contencios administrativ reține că decizia comitetului executiv Ungheni nr. 10 din 29 octombrie 1993, prin care au fost stabilite normativele maximale pentru terenurile de lângă casă atribuite în proprietate în microraionele or. Ungheni era caducă la 12 mai 2022 și nu putea fi aplicată la emiterea actului administrativ individual contestat, or această decizie derivă din prevederile Legii abrogate nr. 514-XII din 20 februarie 1991.

67. Totodată, în situația în care pârâtul invocă că, prin prisma deciziei comitetului executiv Ungheni nr. 10 din 29 octombrie 1993, proprietarilor casei de locuit de pe terenul cu nr. cadastral *****, nu li se putea atribui o suprafață mai mare de 0,10 ha, acesta nu a demonstrat faptul că, în baza deciziei respective cât ea a fost în vigoare până la 10 februarie 1995 (când a intrat în vigoare Legea pentru modificarea şi completarea Codului funciar nr. 369 din 10 februarie 1995 și s-a abrogat Legea nr. 514-XII din 20 februarie 1991), ar fi fost emis vreun act administrativ prin care să fie atribuită în folosință doar 0,10 ha.

68. Subsidiar, din considerentul că s-a ajuns la concluzia asupra temeiniciei acțiunii și că partea reclamantă a solicitat încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de contencios administrativ urmează să se expună și cu privire la această cerință.

69. Potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

70. În conformitate cu art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

71. Reieșind din prevederile art. 93 din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

72. Deși partea reclamantă a solicitat încasarea cheltuielilor de judecată, nu a specificat cuantumul lor și nu a prezentat nicio dovadă că acestea ar fi fost suportate, astfel, instanța de contencios administrativ va respinge pretenția de încasare a lor ca fiind neîntemeiată.

73. Generalizând, în conformitate cu prevederile art. 20-22, 29, 31, 32, 36-43, 93 alin. (1), 118, 191, 192, 193, 195, 206, 209, 218, 219, 220, 224 alin. (1), 232 din Codul administrativ, art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă

h o t ă r ă ș t e:

A admite parțial acțiunea.

A anula decizia Consiliului mun. Ungheni, nr. 2/13 din 12 mai 2022 „Cu privire la atribuirea în proprietate a terenurilor proprietate publică a mun. Ungheni de pe lângă casa individuală de locuit”;

A obliga Consiliul mun. Ungheni să adopte actul administrativ individual privind transmiterea în proprietate privată cu titlu gratuit coreclamanților Andrei Colibă, născut la *****, IDNP *****, și Ana Colibă, născută la *****, IDNP *****, a terenului aferent casei de locuit amplasat în mun.

Ungheni, str.-la *****, 8, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de ***** ha în limitele parametrilor planului geometric aprobat în cadrul înregistrărilor primare masive.

A respinge acțiunea în partea încasării din contul Consiliului mun. Ungheni în beneficiul coreclamanților Andrei și Ana Colibă a cheltuielilor de judecată și de asistență juridică.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 de zile din momentul pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Ungheni.

Președintele ședinței,
Judecător **Dumitru RACOVIȚĂ**