Prima instanță: Judecătoria Soroca sediul central (judecător O.Jamba)
Dosarul nr.3a-188/2024 (nr. 2-23152528-03-3a-05082024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ
D E C I Z I E

20 martie 2025 **mun. Bălţi**

Completul de judecată în componența:
Preşedintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**
Judecătorii **Natalia Costaș, Svetlana Ghercavii**
Grefier **Cristina Țurcanu**

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat,

în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Cancelaria de Stat, Oficiul teritorial Soroca către Consiliul mun. Soroca privind anularea deciziei nr. 4/32 din 01 martie 2024 ”cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****”,

împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 13 septembrie 2024,-

c o n s t a t ă:

Pretențiile reclamantului:

La 25 aprilie 2024 Oficiul Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune în contencios administrativ către Consiliul mun. Soroca privind anularea deciziei nr.4/32 din 01 martie 2024 ”cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****”.

În argumentarea acțiunii reclamantul a indicat că la 01 martie 2024 Consiliul mun. Soroca a aprobat decizia nr. 4/32 ”cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****”. Consiliul mun.Soroca a fost notificat de către Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat la 10 aprilie 2024 prin notificarea nr. 1304/OT9-214 privind ilegalitatea deciziei nominalizate. Iar, Primăria mun.Soroca prin scrisoarea nr.02/1-5/342 din 11 aprilie 2024 a informat că la şedinţa următoare a Consiliului mun. Soroca va fi examinată notificarea menționată.

Susține reclamantul că în rezultatul controlului de legalitate, Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a constatat că decizia sus menţionată este ilegală din următoarele considerente.

În partea dispozitivă a deciziei menţionate Consiliul mun. Soroca decide că se vinde cet. Velişco Anatolie terenul de pe lângă casă cu suprafața de 0,0488 ha, ceea ce constituie 52 % din suprafaţa totală de 0,0938 ha, din *****, cu nr./cad. *****. Se aprobă prețul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 0,0488 ha conform borderoului de calcul în valoare de 1407 lei.

Reclamantul a făcut trimitere la pct.15, 24, 41, 43, 99^5, 99^6, 99^7 al Ordinului nr.70/2017 al Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru privind aprobarea Instrucţiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, pct.2, 6 al Hotărârii Guvernului nr.984/1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire, art.82 din Codul funciar al R.S.S. Moldovenești,

De asemenea, Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de stat invocă în prezenta acțiune lipsa motivării corespunzătoare potrivit prevederilor art. 118 CA.

În drept, acțiunea se întemeiază pe prevederile art.68 alin. (4), art. 83 din Legea nr. 436/2006 privind administraţia publică locală, art.206 alin. (l), art. 278 al CPC , art. 7, 166, 203, 204, 206 alin .(l) lit. a), 208 alin. (l), art. 211-212, 214 alin. (4), art. 224 Cod administrativ.

Solicită Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat anularea deciziei Consiliului mun. Soroca nr. 4/32 din 01 martie 2024 ”cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****”, ca fiind ilegală.

La 11 iunie 2024 Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a depus cerere de completare a acțiunii, în care a indicat că la 10 mai 2024 Consiliul mun.Soroca a examinat notificarea nr.1304/OT9-214 din 10 aprilie 2024, adoptând decizia cu nr. 6/34 din 10 mai 2024 ”cu privire la examinarea notificării Oficiului Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat nr. 1304/OT9-214 din 10 aprilie 2024”, prin care a refuzat abrogarea actului contestat considerând actul legal.

Solicită Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat suplimentar și anularea deciziei Consiliului mun. Soroca nr. 6/34 din 10 mai 2024 ”cu privire la examinarea notificării Oficiului Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat nr. 1304/OT9-214 din 10 aprilie 2024”.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul central din 04 iulie 2024 s-a atras în proces în calitate de terț cet.Velișco Anatolie.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 13 septembrie 2024 acțiunea în contencios administrativ s-a respins ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

La 24 septembrie 2024 Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 13 septembrie 2024, solicitând casarea hotărârii. La 26 noiembrie 2024 a fost depus apelul motivat.

Termenul de declarare a apelului:

Articolul 231 alin.1 Cod administrativ prevede că hotărîrile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.

Potrivit art.232 alin.1 din Codul administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Conform art.232 alin.2 Cod administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată.

Instanța reține că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 14 septembrie 2024, iar apelul nemotivat a fost declarat la 24 septembrie 2024, prin urmare, apelul este declarat în termenul legal stipulat la art.232 Cod administrativ. Copia hotărârii motivate a fost expediată apelantului prin intermediul poștei electronice la 17 noiembrie 2024 iar apelul motivat a fost depus la 26 noeimbrie 2024, ceea ce denotă respectarea termenului de depunere a apelului motivat.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului s-au reiterat argumentele din acțiunea în contencios administrativ și s-a menționat că la adoptarea deciziei nu sunt anexate actele corespunzătoare pentru modificarea hotarelor terenului urmare a vînzării suprafeţelor de teren care nu pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare.

Poziția părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată reprezentantul apelantului Oficiul Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat, Celac Larisa a solicitat admitera apelului și casarea hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiuni înaintate.

Reprezentantul intimatului a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii contestate.

Terțul Velișco Anatolie a solicitat respingerea apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel și materialelor din dosar, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil și de contencios administrativ al

Curții de Apel Nord consideră necesar de a casa hotărârea contestată din considerentele ce urmează.

Potrivit art.240 alin.(1) lit.c) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral hotărîrea primei instanței și emite o nouă decizie.

Actele cauzei certifică faptul că la 04 ianuarie 2024, persoana terţă Velișco Anatolie s-a adresat Primăriei mun. Soroca cu cerere înregistrată cu nr./in. V-7/24, soicitând expunerea la Consiliul mun. Soroca a întrebării privind vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casa de locuit din *****, mun. Soroca, cu suprafața de 0,0488 ha, ceea ce constituie 52% din suprafața totală a bunului de 0,0938 ha, cu nr./cad. ***** /dosar administrativ f.d.8-13/.

La 01 martie 2024 Consiliul mun.Soroca a adoptat decizia nr.4/32 cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****, potrivit căreia s-a decis:

1)Se vinde cet.Velişco Anatolie terenul de pe lângă casa cu suprafaţa de 0,0488 ha, ceea ce constituie 52 % din suprafaţa totală de 0,0938 ha, din *****. cu nr.cadastral *****.

2)Se aprobă preţul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafaţa de 0.0488 ha conform borderoului de calcul în sumă de 1407 (una mie patru sute şapte) lei.

3)Suma aprobată este necesar de transferat pe contul bancar 226611, cont trezorerial MD54TRPDAI371210B03566AA, cod bancar TREZMD2X, cod fiscal 1007601001514, Banca MF Trezoreria de Stat, pentru transferarea veniturilor din vânzarea pământului.

4)Impozitul privat ce constituie 1% din suma de vânzare-cumpărare urmează a fi transferat pe contul bancar 226611, cont trezorerial MD95TRGDAI11331378010000, cod fiscal 1007601001514. Banca MF-TR Nord-Soroca.

5)Se împuterniceşte Primarul municipiului pentru încheierea, semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului în suprafaţa supusă vânzării.

6)Contabilul-şef al Primăriei, va controla intrarea în cont a mijloacelor băneşti, obţinute în rezultatul vânzării-cumpărării terenului în cauză.

7) Prezenta decizie se aduce la cunoştinţă publică şi intră în vigoare la data includerii în Registrul de Stat al Actelor Locale.

8) Decizia în cauză poate fi contestată cu cerere prealabilă adresată Consiliului mun.Soroca, cu sediul în mun. Soroca, str. Ştefan cel Mare 5, în termen de 30 zile de la comunicare, în corespundere cu prevederile Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018/f.d.4/.

La 10.04.2024 Oficiul Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a expediat în adresa Consiliului mun.Soroca notificarea nr.1304/OT9-214 prin care s-a solicitat abrogarea deciziei nr.4/32 cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****, ca fiind ilegală /f.d.5-6/.

Prin scrisoarea nr.02/1-5/342 din 11.04.2024 Primarul mun.Soroca a comunicat că notificarea va fi examinată la următoarea ședință a Consiliului mun.Soroca /f.d.7/.

La 10 mai 2025 Consiliul mun.Soroca a adoptat decizia nr.6/34 cu privire a examinarea notificării Oficiului Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat nr.1304/OT9-214 din 10.04.2024, potrivit căreia s-a luat act de notificare, s-a reexaminat și s-a refuzat în abrogarea deciziei /f.d.12/.

La 25 aprilie 2024 Oficiul Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune în contencios administrativ către Consiliul mun. Soroca privind anularea deciziei nr.4/32 din 01 martie 2024 ”cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****”.

La 11 iunie 2024 Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a depus cerere de completare a acțiunii, solicitând și anularea deciziei Consiliului mun. Soroca nr. 6/34 din 10 mai 2024 ”cu privire la examinarea notificării Oficiului Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat nr. 1304/OT9-214 din 10 aprilie 2024”.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul central din 04 iulie 2024 s-a atras în proces în calitate de terț cet.Velișco Anatolie.

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 13 septembrie 2024 acțiunea în contencios administrativ s-a respins ca neîntemeiată.

În argumentarea soluției instanța de prim nivel a concluzionat că încălcările revendicate de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat prin prezenta acțiune, nu își găsesc confirmare prin prisma cadrului normativ în vigoare la data desfășurării activității administrative.

La 24 septembrie 2024 Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 13 septembrie 2024, solicitând casarea hotărârii. La 26 noiembrie 2024 a fost depus apelul motivat.

Conform art.195 Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169– 171.

În conformitate cu prevederile art.231 alin.2 din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap.II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Suplimentar, Colegiul specializat scoate în evidență că în conformitate cu prevederile art.219 alin.(1)-(4) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să

cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces. Instanța de judecată poate avea o discuție juridică cu participanții la proces sau poate da în scris indicații cu privire la situația de drept a cauzei examinate.

Articolul 373 Cod de procedură civilă statuiază că instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii 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 hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În speță obiectul juridic litigios constituie anularea actului administrativ individual.

Conform art.5 din Codul administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

Potrivit art.10 alin.1 Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Articolul 20 Cod administrativ prevede că dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Potrivit art.39 alin.(2) din Codul administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

Conform art.189 alin.1,3 Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. În cazurile prevăzute de lege, precum și în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acțiunea în contencios administrativ poate fi înaintată și de autoritatea publică.

În această privință este de observat, că Codul administrativ a instituit reguli clare de înaintare a unei acțiuni în contencios administrativ, nemijlocit de către autoritatea publică.

În accepțiunea art.63 alin.(1) al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, de organizarea controlului administrativ al activității autorităților administrației publice locale este responsabilă Cancelaria de Stat, acesta fiind exercitat nemijlocit de Cancelaria de Stat sau de oficiile sale teritoriale, conduse de reprezentanții Guvernului în teritoriu.

Potrivit art.206 alin.1) lit.a) Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare).

Conform art.208 alin.1 Cod administrativ, până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

Concomitent, art.163 lit.a) Codul administrativ stipulează expres că procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei.

În corespundere cu art.68 al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, (1) În cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administrației publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autorității locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerând modificarea sau abrogarea lui totală sau parțială. (2)Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritatea administrației 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 administrației 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 menținut poziția sau nu a reexaminat actul contestat, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanța de contencios administrativ 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 autorității locale emitente în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de modificare sau de abrogare a actului în cauză.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de judecată reține că în temeiul art.61 alin.1 al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, activitatea autorităților administrației publice locale de nivelurile întîi și al doilea, precum și a celor din cadrul unității teritoriale autonome cu statut juridic special este supusă controlului administrativ în temeiul Constituției, al prezentei legi și al altor acte legislative.

Dispozițiile art.64 alin.(1) lit.a), c) și alin.(1^1) al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 statuiază că controlului obligatoriu sînt supuse următoarele acte ale autorităților administrației publice locale: a) deciziile consiliilor locale de nivelurile întîi şi al doilea; c) actele privind organizarea licitaţiilor şi actele privind atribuirea de terenuri. Actele menționate la alin.(1) vor fi supuse controlului obligatoriu de către Cancelaria de Stat prin intermediul Registrului de stat al actelor locale.

Colegiul specializat învederează că prin prisma Codului administrativ, instanţa de judecată nu verifică numai legalitatea unui act administrativ, ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activităţi, a dreptului discreţionar. Prin drept discreţionar al autorităţii publice se înţelege, pe de o parte, puterea pe care o are autoritatea publică în baza legii să hotărască fie necesitatea actului însuşi, fie cuprinsul lui, fie momentul alcătuirii lui, în funcţie de interesul general pe care trebuie sa-l satisfacă continuu si permanent serviciul public şi pe de altă parte posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală.

Articolul 225 Cod administrativ prevede că verificarea de către instanţa de judecată, a exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar, se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în

considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

Astfel, instanţa de judecată analizează dacă, în procesul activităţii sale decizionale, materializată prin totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operaţiunilor administrative, autoritatea publică a realizat dreptul discreţionar: 1) cu respectarea limitelor de competenţă şi regulilor de procedură instituite de lege; 2) cu luarea în considerare tuturor faptele relevante; 3) conform scopului acordat prin lege.

Drept temei de ilegalitate a deciziei Consiliului mun.Soroca nr.4/32 din 01 martie 2024 cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. ***** s-a invocat că la adoptarea deciziei nu sunt anexate actele corespunzătoare pentru modificarea hotarelor terenului urmare a vînzării suprafeţelor de teren care nu pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare.

Articolul 141 alin.1,2 Cod administrativ prevede că

(1) Un act administrativ individual este nul dacă conţine un viciu deosebit de grav şi acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanţelor care se iau în considerare.

(2) Un act administrativ individual este, de asemenea, nul:

a) dacă executarea lui cere săvîrşirea unei fapte ilegale, care constituie o componenţă de contravenţie sau de faptă penală;

b) dacă din motive reale nimeni nu-l poate executa;

c) dacă contravine bunelor moravuri;

d) dacă la emiterea lui a contribuit o persoană care nu are dreptul să participe în procedură administrativă conform art.49 alin.(1);

e) dacă a fost emis în scris, dar nu poate fi identificată autoritatea publică emitentă;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Potrivit art.143 alin.2 Cod administrativ, (2) Aprecierea legalităţii sau ilegalităţii unui act administrativ individual se face în funcţie de situaţia la momentul emiterii lui, iar în cazul desfăşurării unei proceduri prealabile – de situaţia la momentul adoptării deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Completul de judecată reține că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile 52 % din terenul cu nr.cadastral *****, amplasat în ***** mun.Soroca aparține administrației publice locale mun.Soroca, iar 48 % aparține lui Velișco Anatolie, ultimul solicitând prin cerere admnistrației publice locale vânzarea lui a 52% din terenul respectiv/f.d.6, 7/.

În temeiul art.14 din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006,

(1) Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin 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:

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;

Articolul 500 alin.1 Cod civil statuiază că proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

Conform art.77 alin.2 din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, actele juridice de administrare şi de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

Articolul 54 al Legii nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice statuiază că

(1) Terenurile proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, alte bunuri legate solid de pământ înscrise în lista bunurilor supuse privatizării se vând prin licitații cu strigare, desfășurate în modul stabilit de Guvern.

(2) Prețul inițial de expunere la licitație trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Terenul proprietate publică din domeniul privat liber de construcții care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde la licitație proprietarilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur proprietar de teren adiacent terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, terenul menționat poate fi vândut direct proprietarului unic al terenului adiacent

la un preț egal cu cel puțin valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Din materialele dosarului administrativ completul de judecată denotă faptul că prin decizia Consiliului orășenesc Soroca nr.39/24.7 din **27 martie 2014** cu privire la vânzarea-cumpărarea surplusului sectorului de teren aferent casei de locuit din *****, cet.Velișco Anatolie, s-a decis:

1. Se vinde cet.Velișco Anatolie suprafața de teren 0,0488 ha ce constituie 52% din terenul cu suprafața totală de 0,0938 ha aferent casei de lopcuit din ***** nr.cadastral *****.

Se aprobă prețul de vânzare-cumpărare a suprafeței de teren de 0,0488 ha conform celui din borderoul de calcul în sumă de 773 (șapte sute șaptezeci și trei) lei.

2. Suma aprobată necesar de transferat pe contul bancar 226611 cont trezorerial 21202847801, cont bancar TREZMD2X, cod fiscal 1006601000037, Banca MF Trezoreria de Stat, pentru transferarea veniturilor din vânzarea pământului.

3. Se pune în sarcina primarului orașului (E.Botnarenco) să încheie contracte de vânzare-cumpărare a terenurilor de pământ cupuse vânzării.

4.Contabilul -șef al Primăriei dna ***** va controla intrarea în cont a mijloacelor bănești obținute în rezultatul vânzării-cumpărării terenului în cauză /f.d.26 dosar administrativ/.

La 18 iunie 2014 Administrația publică locală în persoana Primarului orașului Elena Bodnarenco, în calitate de vânzător, și cet.Velișco Anatolie , în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr.26 din 18.06.2014, potrivit căruia vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat terenul cu suprafața de 0,0488 ha, ce constituie 52% din terenul cu suprafața totală de 0,0938 ha, situat în or.Soroca *****, număr cadastral *****8, denumit în continuare teren aferent.

Potrivit capitolului II al contractului nr.26 din 18.06.2014 prețul de vânzare a terenului aferent este de 773 lei; la încheierea contractului cumpărătorul a achitat suma de 773 lei, ceea ce constituie sută la sută din prețul de vânzare a terenului.

În capitolul Dispoziții finale a contractului de vânzare-cumpărare nr.26 din 18.06.2014 s-a stipulat că prezentul contract servește drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra terenului cumpărat; prezentul contract intră în vigoare după semnarea lui de către părți, autentificării notariale și înregistrării la Oficiul Cadastral Teritorial; prezentul contract este întocmit în 4 exemplare, primul exemplar revine cumpărătorului, al doilea -vânzătorului, al treilea și al patrulea rămâne la păstrare în biroul notarial și la oficiul cadastral/f.d.24-25/.

Potrivit art.4 alin.2, 2[1], 3 lit.a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998,

(2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părţile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum şi alte drepturi, fapte şi raporturi juridice prevăzute de legislaţie.

(2[1]) La bunuri imobile, în sensul prezentei legi, se raportă atât bunurile imobile definite ca atare de Codul civil, cât şi cele prevăzute de Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

(3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile: a) terenurile.

Articolul 5 alin.2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 prevede că (2) Înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Prin urmare, instanța de apel constată cu certitudine faptul, că în privința cotei-părți în mărime de 52% din terenul cu nr.cadastral ***** cu suprafața totală de 0,0938 ha, amplasat în mun.Soroca ***** - proprietate privată a administrației publice locale mun.Soroca, a fost pusă în discuție cererea terțului Velișco Anatolie, **fiind adoptat la 27.03.2014** de către Consiliul orașului Soroca act administrativ individual favorabil, prin care s-a dispus vânzarea-cumpărarea acestui teren terțului, fiind încheiat ulterior contractul de vânzare-cumpărare nr.26 la 18.06.2014 între Primăria or.Soroca, în calitate de vânzător, și Velișco Anatolie în calitate de cumpărător.

Subsecvent, completul de judecată deduce că dispunerea repetată a înstrăinării aceluiași bun de către administrația publică locală în persoana Consiliului mun.Soroca, exprimată prin Deciziei nr.4/32 din 01 martie 2024 ”cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****” terțului Velișco Anatolie este nejustificată, odată ce în conformitate cu clauzele contractului nr.26 din 18.06.2014 și a legislației în vigoare la acel moment cumpărătorul-terț Velișco Anatolie urma să-și înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil procurat- 52% din terenul cu nr.cadastral ***** amplasat în mun.Soroca *****, în Registrul bunurilor imobile, în temeiul contractului nr.26 din 18.06.2014.

Mai mult, decizia Consiliului orășenesc Soroca nr.39/24.7 din 27 martie 2014 cu privire la vânzarea-cumpărarea surplusului sectorului de teren aferent casei de locuit din *****, cet.Velișco Anatolie și contractul de vânzare nu s-au cerut de a fi anulate, rămînînd valabile pînă în prezent.

Astfel, în conformitate cu dispozițiile art.219 Cod administrativ, completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, cercetând starea de fapt în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute,

nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți, conchide că acțiunea în contencios administrativ înaintată de Oficiul Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat este întemeiată și urmează a fi admisă, cu casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Soroca sediul central din 13 septembrie 2024 și dispunerea anulării actelor administrative contestate - decizia Consiliului mun.Soroca nr.4/32 din 01 martie 2024 ”cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****” și decizia Consiliului mun.Soroca nr.6/34 din 10.05.2024 ”cu privire la examinarea notificării Oficiului Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat nr.1304/OT9-214 din 10.04.21024”.

Conducându-se de prevederile art.240 alin.1 lit.c) Cod administrativ, completul de judecată, -

decide:

Casează integral hotărârea Judecătoriei Soroca sediul central din 13 septembrie 2024, adoptată în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Cancelaria de Stat, Oficiul teritorial Soroca către Consiliul mun. Soroca privind anularea Deciziei nr. 4/32 din 01 martie 2024 ”cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****” și emite o nouă decizie potrivit cărei :

Admite acțiunea în contencios administrativ formulată de Cancelaria de Stat, Oficiul Teritorial Soroca către Consiliul mun. Soroca.

Anulează deciziei nr.4/32 din 01 martie 2024 ”cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casă din *****, nr./cad. *****”.

Anulează decizia nr.6/34 din 10.05.2024 ”cu privire la examinarea notificării Oficiului Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat nr.1304/OT9-214 din 10.04.21024”.

Decizia este executorie, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, prin intermediul Curții Supreme de Justiție, în termen de trei zile de la pronunțarea deciziei motivate.

Preşedinta ședinței, judecătoarea **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Costaș** **Svetlana Ghercavii**