dosarul nr. 3CA-24/2023 /2-23036906-38-3-13032023/

H O T Ă R Â R E
În numele Legii
Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 13 septembrie 2023
Hotărîrea integrală întocmită la 26 decembrie 2023

13 septembrie 2023 mun. Orhei
Judecătoria Orhei, sediul Central
Instanța în componența:
Președintele ședinței, judecătorul - Alina BALAN
Grefier - Maria GHERGHILIJIU
Cu participarea:

Reprezentantului, reclamantului Oficiului teritorial Orhei al Cancelariei de Stat, d. Tatiana Bordeianu, împuternicită în baza procurii nr.29-12-8701 din 06 septembrie 2022;

Reprezentantului pârâtului, Consiliul comunal Trebujeni, avocatul Andrei Grigorița, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. 1700886 din 19 mai 2023 și deciziei Consiliului comunal Trebujeni, r-nul Orhei, nr. 3/1 din 22 februarie 2023;

Terțului, Întreprinderea Individuală ”Ion Morari”, reprezentant administratorul Morari Ion, cod numeric personal *****;

Reprezentantului persoanei terțe, avocatul Munteanu Diana, împuternicită în baza mandatului seria MA nr. 2000072 din 12 septembrie 2023;

Procedura de citare legală a fost îndeplinită.

Examinând în ședință de judecată publică, în limba de stat, în ordinea contenciosului administrativ, cauza civilă la cererea depusă de reclamantul Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva pârâtului Consiliul comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț Î.I. ”Morari Ion”, privind anularea deciziei nr. 6/4 din 04 noiembrie 2022 ”Cu privire la vînzarea terenului”.

A c o n s t a t a t

Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.

La 13 martie 2023, reclamantul Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat, a intentat acțiune către comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț Î.I. ”Morari Ion”, privind anularea deciziei nr. 6/4 din 04 noiembrie 2022 ”Cu privire la vînzarea terenului”. *(f.d. 2-3)*

În motivarea acțiunii, reclamantul, Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat a invocat că, în fapt, prin decizia Consiliului local Trebujeni nr.6/4 din 04.11.2022 ,, Cu privire la vânzarea terenului**”**, în temeiul art. 64 al Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală și pct. 8 lit. (g) al Hotărârii Guvernului "Cu privire la Oficiile teritoriale ale Cancelariei de Stat” nr. 845 din 18.12.2009, Oficiul teritorial Orhei a declanșat procedura controlului de legalitate, prevăzut la art.68 din Legea 436/2006. La 19.12.2022 a fost publicată în Registrul de stat al actelor locale decizia Consiliului local Trebujeni nr.6/4 din 04.11.2022 ,, Cu privire la vânzarea terenului**”**. În cadrul examinării legalității s-a determinat că, prin decizia nr.6/4 din 04.11.2022 ,, Cu privire la corectarea erorilor comise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor, art.14, art.40 al Legii privind administrația publică locală nr.436/.2006, Legea 239/2008 privind transparența în procesul decizional, art.4,art.9, art.10, ale Legii privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului nr. 1308/1997, Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă, art.10, 18,126, ale Codului Administrativ nr.116/2018, art. 308, art. 446, art.465, art.509, art.510, ale Codului Civil nr.1107/2002, ținând cont de Legea Cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpătarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428/2008, luând în considerație Decizia Consiliului Comunal Trebujeni, nr. 4/8 din 11.06.2021, având Avizul pozitiv al comisiei de specialitate, Consiliului Comunal Trebujeni:

1. Se vinde lotul de pământ înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, pentru desfășurarea activității de comerț, conform planului cadastral.
2. Se aprobă prețul normativ de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, conform borderoului de calcul Î.I. Morari Ion, în mărime de 45996,74 lei (patruzeci și cinci mii, nouă sute nouăzeci și șase lei, șaptezeci și patru bani), cu achitarea prețului la o plată unică, mijloacele fiind transferate în adresa Primăriei comunei Trebujeni, raionul Orhei, cod IBAN:MD05TRPDAC371210B03463AA, cod fiscal 1007601003345, banca Ministerul Finanțelor – Trezoreria de Stat, codul băncii TREZMD2X.
3. Se obligă Î.I. Morari Ion:

- Să încheie cu autoritatea executivă a Consiliului comunal Trebujeni, contractul de vânzare-cumpărare a terenului înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, pentru desfășurarea activității de comerț și să-l autentifice notarial în strictă conformitate cu Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpătarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se

privatizează și întreprinderilor private, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428/2008;

4. Se impun pentru cumpărare următoarele restricții la folosirea terenului:
   - Să asigure respectarea strict a normelor sanitare, antiincendiare, urbanistice,
   - Să nu admită schimbarea destinației terenului și edificarea oricăror construcții în lipsa autorizației respective a Primăriei comunei Trebujeni;
   - Să asigure achitarea impozitelor și taxelor locale, conform Legislației în vigoare.
   - Să achite redevență stabilită conform Deciziei consiliului comunal Trebujeni, nr. 4/8 din 11 iulie 2021, stabilită în punctual 3.2, în întregime;
   - Să păstreze bornele de hotar;

5. Se obligă comisia de specialitate în probleme de Agricultură, Industrie, Construcții și Protecția Mediului împreună cu specialistul pentru reglementarea proprietăților funciare a primăriei comunei Trebujeni, dna Galina BUZILĂ:
   - Să prezinte spre abrogare Consiliului comunal Trebujeni, decizia respectivă, în cazul în care din vina cumpărătorului contractual de vânzare-cumpărare nu va fi perfectat;

6. Se împuternicește dna primar Cristina GANDRABUR, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei;

7. Prezenta decizie servește drept temei pentru înregistrarea și/sau modificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile a ÎP ,,Agenția Servicii Publice,, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei.

La 17.01.2023 Oficiul teritorial Orhei, examinând legalitatea deciziei, a contestat adoptarea acestui act administrativ prin Notificarea nr.1304/OT_8-73 din 17.01.2023, din următoarele considerente: În temeiul art.7 alin.(3) lit.f[4]) Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice: administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului atribuite domeniului public al statului, determinate în conformitate cu Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietății publice, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/superficie, bunurile domeniului public nu pot fi înstrăinate, însă ele pot fi grevate de superficie. Conform art. 17[1] alin. (4) din Legea nr. 121/2007, stipulează că, darea în locațiune/arendă sau în superficie a terenurilor proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, a altor bunuri legate solid de pământ în scopul edificării pe acestea a unor construcții *nu se admite.* Iar, art. 54 alin. (1) al aceleași legi sus menționate prevede expres că: ,,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.” Superficia se justifică în special atunci când prețul de cumpărare al terenului pentru construcție este scump. Cel care dorește să investească într-o construcție, evită costul terenului dacă, în loc să-l cumpere, dobândește doar o superficie asupra lui. Și atunci el datorează doar o redevență. Avantajul superficiei pentru proprietarului terenului este, pe lângă redevența ce o colectează, el păstrează terenul ca o bună formă de a păstra banii (investiție în imobiliare), dar, totodată, terenul se află în circuit și este folosit pentru a ridica construcții și a satisface nevoile rezidențiale ori comerciale ale publicului. Art. 654 Cod Civil nr.1107/2002 definește superficia ca drept real limitat imobiliar, precum și caracterizează situația juridică complexă formată ca urmare a constituirii superficiei asupra unui teren. Alin. (5) a art.654 stipulează: *Construcția este o parte componentă esențială a dreptului de superficie. Dreptul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul grevat de superficie este exercitat de către superficiar pe durata existenței dreptului de superficie. În cazul în care construcția a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, superficiarul va fi arătat ca proprietar al construcției pe durata existenței dreptului de superficie*.

Astfel, constată că, decizia Consiliului comunal Trebujeni s-a adoptat contrariu prevederilor art. 85 din Codul administrativ nr. 116/2018. Menționează că, autoritatea publică nu este complet liberă în utilizarea dreptului discreționar. Acțiunea administrativă trebuie să se bazeze pe o decizie discreționară cuvenită, concluzie ce se desprinde, în special, din prevederile art. 137 alin. (1) din Codul administrativ, potrivit căruia autoritățile publice „trebuie” să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Prin urmare, Oficiul conchide că Consiliul comunal Trebujeni era obligat prin lege să-și exercite discreția, însă fără erori discreționare.

Or, art.112 alin. 2 al Constituției RM prevede că: “*Consiliile locale şi primarii activează, în condiţiile legii, ca autorităţi administrative autonome şi rezolvă treburile publice din sate şi oraşe”*. Luând în considerație că până în prezent nu a fost satisfăcută Notificarea nr. 1304/OT_8-73 din 17.01.2023, Oficiului teritorial al Cancelariei de Stat, în termen de 30 de zile de la data primirii notificării refuzului de a abroga actul contestat, a înaintat prezenta cerere.

În drept, cererea reclamantului este întemeiată pe prevederile art. art. 166-167, 278 al CPC al RM nr. 225/2003, art. 7, art. 20, art. 21, art. 137, art.189, art.191 , art. 196, art. 204, art. 206 alin. 1 lit. a), lit. b), art. 208, al Codului administrativ al RM nr. 116/2018, art. 112 alin.2 al Constituției RM, art. art.7 alin.(3) lit.f^4); art. 17^1 alin. (4); art. 54 alin. (1) Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice; art. 654 alin.5 Cod Civil nr.1107/2002; pct. 9 al. (2) lit. b) al

Hotărârii Guvernului "Cu privire la oficiile teritoriale ale Cancelariei de Stat nr. 845/2009.

Solicită reclamantul admiterea cererii de chemare în contencios administrativ și anularea deciziei Consiliului comunal Trebujeni, r-nul Orhei nr.6/4 din 04.11.2022 „ Cu privire la vânzarea terenului”.

Poziția părții pîrîte,

Pîrîtul, Consiliul comunal Trebujeni, r-nul Orhei, la interpelarea repetată a instanței, a expediat în adresa instanței dosarul administrativ și referința.*(f.d. 15-65)*

În motivarea poziție, reprezentantul pîrîtului, avocatul Grigorița Andrei a indicat faptul că, motivele și considerentele care au stat la baza concluziei că nu sunt aplicabile prevederile art. 54 alin. (1) și art. 17^1 alin. (4) a Legii nr. 121/2007 rezidă într-aceea că, pe terenul cu nr cadastral *****, se afla o construcție edificată în anul 1998 de către terțul Î.I. „Morari’ în baza autorizației de construire nr. 5 din 16 iulie 1998 eliberată de către Comitetul executiv raional Orhei. Construcția respectivă a fost edificată conform normativelor în vigoare, conform documentației de proiect, fiind avizată de către toate organele de supraveghere de stat (se anexează). În privința construcției respective au fost întocmite ***actele de terminare a lucrărilor și de recepție finală (darea în exploatare),*** fapt confirmat prin procesul verbal nr.13/8 din 24.08.1998. Un alt argument în favoarea respingerii cererii de chemare în judecată, constă într-aceea că, în sensul art. 1 al Protocolului nr. 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale, **autorizația de construire constituie un „bun” pe care terțul Î.I „Morari” l-a dobândit în mod legal și se bucură de toate garanțiile prevăzute în Constituția Republicii Moldova. D**e asemenea, Curtea Europeană a statuat cu valoare de principiu că noțiunea de *„bunuri”* din articolul 1 al Protocolului nr. 1 la Convenția Europeană nu se limitează numai la proprietatea unor bunuri corporale, **astfel încât alte drepturi și interese care constituie active** pot fi considerat *„*drepturi de proprietate ”. În speță, raportat la practica constantă a Curții Constituționale a Republicii Moldova și practica CEDO, ***autorizația de construcție*** (este act permisiv) reprezintă niște bunuri care dau naștere la o speranță legitimă de a-și satisface necesitățile financiare și economice ale titularului din exploatarea bunului respectiv. Astfel că, titularul autorizației de construire I.I. „Morari” este îndreptățit la cumpărarea terenului cu suprafața de 0,0157 ha, din s. Butuceni, r-nul Orhei care reprezintă **teren aferent al construcției terțului** *strict pentru asigurarea lucrărilor de întreținere și deservire a construcției, amenajare și desfășurarea activității de comerț.*

Reiterează faptul că, mărimea suprafeței de teren ***(0,0157 ha)*** reprezintă ***teren aferent construcției lui Î.I. „ Morari*** *”*, suprafață care nu este semnificativ de mare,

însă este proporțională scopului urmărit de lege, anume pentru asigurarea unui climat favorabil dezvoltării tuturor factorilor de producție, protejarea investiției persoanelor fizice, asigurarea procesului tehnologic, desfășurării lucrărilor de întreținerea, dezvoltare a construcției așa după cum este reglamantat la art. 126 alin. (2) lit. b) g), h) din Constituția Republicii Moldova.

Menționează că, la formarea bunului imobil nr. cadastral ***** **(**obiect al vânzării- cumpărării) s-a ținut cont de necesitatea desfășurării procesului tehnologic aferent construcției edificată de către terțul I.I. „Morari".

Conchid asupra faptului că, la emiterea Deciziei nr. 6/4 din 4.11.2022, Consiliul com. Trebujeni și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului prevăzut de lege, a respecta limitele legale, a luat în calcul toate faptele relevante, anume existența unei construcții funcționale și autorizate eliberată terțului I.I. „Morari".

În ședința de judecată reclamantul, reprezentantul Oficiului teritorial Orhei al Cancelariei de Stat, Bordeianu Tatiana, a susținut acțiunea pe deplin în baza circumstanțelor de fapt și temeiurilor de drept invocate și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

În ședința de judecată pîrîtul, Consiliul comunal Trebujeni, reprezentat de avocatul Andrei Grigorița, a susținut referința depusă, solicitînd respingerea acțiunii drept nefondate.

În ședința de judecată Terțului, Întreprinderea Individuală "Ion Morari", administratorul Morari Ion, a pledat pentru respingerea acțiunii.

În ședința de judecată Reprezentantului persoanei terțe, avocatul Munteanu Diana, a pledat pentru respingerea acțiunii.

Aprecierea instanței,

Audiind participanții la proces, studiind înscrisurile anexate la actele cauze, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată admisibilă, însă neîntemeiată, care urmează a fi respinsă din următoarele considerente:

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între

aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17; f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Sub acest aspect, se reține că obiect al acțiunii constituie Decizia Consiliului comunal Trebujeni, r-nul Orhei nr. 6/4 din 04.11.2022 ”Cu privire la vînzarea terenului”, prin care Consiliul comunal Trebujeni a vîndut lotul de pămînt înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, pentru desfășurarea activității de comerț, conform planului cadastral, la prețului normativ aprobat de vânzare-cumpărare a terenului, conform borderoului de calcul, Î.I. Morari Ion, în mărime de 45996,74 lei (patruzeci și cinci mii, nouă sute nouăzeci și șase lei, șaptezeci și patru bani), cu achitarea prețului la o plată unică, mijloacele fiind transferate în adresa Primăriei comunei Trebujeni, raionul Orhei, cod IBAN:MD05TRPDAC371210B03463AA, cod fiscal 1007601003345, banca Ministerul Finanțelor – Trezoreria de Stat, codul băncii TREZMD2X.

Contestând legalitatea Deciziei nr. 6/4 din 04.11.2022, la data de 17.01.2023, Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat a notificat Consiliul comunal Trebujeni, r-nul Orhei, privind abrogarea Deciziei nr. 6/4 din 04.11.2022 ”Cu privire la vînzarea terenului”.

La 13.03.2023, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat s-a adresat cu prezenta acțiune în instanța de judecată. /f.d.2-3/

Astfel, reclamanta a formulat o acțiune în contestare.

Conform art. 5 Cod 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.

Conform 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) și b) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi: acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Cu referire la normele de drept citate, instanța de judecată reține că Decizia Consiliului comunal Trebujeni nr. 6/4 din 04.11.2022, reprezintă act administrativ individual, emis pentru a fi reglementat un caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de produce efecte în exterior.

Referitor la cel de al doilea criteriu de admisibilitate, instanța de judecată va reține că competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Orhei, sediul Central, astfel, cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Cu referire la condiția de respectare a remediului extrajudiciar privind anularea actului administrativ individual defavorabil și necesității solicitării anulării actului administrativ individual până la înaintarea acțiunii în contenciosul administrativ, instanța de judecată reține următoarele.

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

Conform art. 19 Cod administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative. Conform art. 61 alin. (1) și (2) al Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, activitatea autorităților administrației publice locale de nivelurile întâi 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. Controlul administrativ al activității autorităților administrației publice locale vizează respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte, a prezentei legi și a altor acte normative atât de către autoritățile administrației publice locale de nivelurile întâi și al doilea, cât și de către funcționarii acestora.

Conform art. 63 alin. (1) al Legii citate, 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.

În conformitate cu art. 68 alin. (1)-(2) al Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, 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 și 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.

Potrivit informației din Registru actelor locale, Decizia nr. 6/4 din 04.11.2022 ”Cu privire la vânzarea terenului”, a fost publicată la data de 19.12.2022, iar la 17.01.2023, examinînd legalitatea deciziei a fost expediată Notificarea nr.1304/OT_8-73.

Astfel, în conformitate cu prevederile legale citate, Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat a remis în adresa pârâtului notificarea.

Cu referire la dispozițiile legale citate, raportate la actele cauzei, instanța de judecată concluzionează referitor la respectarea procedurii prealabile prevăzute de lege.

Totodată, instanța de judecată va concluziona și referitor la respectarea, de reclamant, a termenului de adresare în instanța de judecată.

Art. 209 alin. (1) lit. a) Cod administrativ statuează că acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel.

Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

Conform art. 68 alin. (4) al Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, în cazul în care, în termenul stabilit la alin.(3), autoritatea locală emitentă și-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 consecință, generalizând cele expuse, instanța apreciază acțiunea ca fiind admisibilă.

Cu referire la fondul acțiunii, instanța reține următoare circumstanțe:

În speță, instanța reține că, obiectul acțiunii îl formează Decizia Consiliului comunal Trebujeni nr. 6/4 din 04.11.2022 ”Cu privire la vânzarea terenului”. F.d. /5/.

Astfel, prin, Decizia Consiliului comunal Trebujeni nr. 6/4 din 04.11.2022 , s-a decis:

*1. Se vinde lotul de pământ înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, pentru desfășurarea activității de comerț, conform planului cadastral.*

*2. Se aprobă prețul normativ de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, conform borderoului de calcul Î.I. Morari Ion, în mărime de 45996,74 lei (patruzeci și cinci mii, nouă sute nouăzeci și șase lei, șaptezeci și patru bani), cu achitarea prețului la o plată unică, mijloacele fiind transferate în adresa Primăriei comunei Trebujeni, raionul Orhei, cod IBAN:MD05TRPDAC371210B03463AA, cod fiscal 1007601003345, banca Ministerul Finanțelor – Trezoreria de Stat, codul băncii TREZMD2X.*

3. Se obligă Î.I. Morari Ion:

- *Să încheie cu autoritatea executivă a Consiliului comunal Trebujeni, contractul de vânzare-cumpărare a terenului înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, pentru desfășurarea activității de comerț și să-l autentifice notarial în strictă conformitate cu Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpătarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428/2008;*

4. Se impun pentru cumpărare următoarele restricții la folosirea terenului:

- *Să asigure respectarea strict a normelor sanitare, antiincendiare, urbanistice,*
- *Să nu admită schimbarea destinației terenului și edificarea oricăror construcții în lipsa autorizației respective a Primăriei comunei Trebujeni;*
- *Să asigure achitarea impozitelor și taxelor locale, conform Legislației în vigoare.*
- *Să achite revedență stabilită conform Deciziei consiliului comunal Trebujeni, nr. 4/8 din 11 iulie 2021, stabilită în punctual 3.2, în întregime;*
- *Să păstreze bornele de hotar;*

5. Se obligă comisia de specialitate în probleme de Agricultură, Industrie, Construcții și Protecția Mediului împreună cu specialistul pentru reglementarea proprietăților funciare a primăriei comunei Trebujeni, dna Galina BUZILĂ:

- *Să prezinte spre abrogare Consiliului comunal Trebujeni, decizia respectivă, în cazul în care din vina cumpărătorului contractual de vânzare-cumpărare nu va fi perfectat;*

*6. Se împuternicește dna primar Cristina GANDRABUR, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului înregistrat cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei;*

7. Prezenta decizie servește drept temei pentru înregistrarea și/sau modificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile a Î P ,,Agenția Servicii Publice,, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei.

În continuare, instanța remarcă că, reclamantul în cererea de chemare în judecată a invocat ca motiv de ilegalitate a deciziei contestate faptul că autoritatea publică locală urma prin intermediul licitației cu strigare să vîndă terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei. /f.d.3/

În acest sens, instanța notează că în cadrul ședinței de judecată s-a stabilit că Î.I. Morari Ion, este proprietarul Construcției comerciale cu nr. cadastral *****.01. f.d./75/

De asemenea, în cadrul ședinței de judecată s-a stabilit și faptul că terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei constituie teren aferent construcției nominalizate.

În circumstanțele date, instanța reține prevederile art.3 din Legea nr.436 privind administrația publică locală. (1) Administrarea publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilității autorităților publice locale și consultării cetățenilor în probleme locale de interes deosebit.(2) Autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Totodată, potrivit prevederilor art. 3 alin. (2) din Legea nr.436 privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizationala, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-și, în condiție legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

În conformitate cu art. 14 alin. (2) lit. c) și d), art. 43 alin. (1) lit. d) și e) din aceeași lege, consiliul local decide înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii.

Totodată, conform art.(1) din Legea 1308 din 25-07-1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, Prezenta lege se aplică în cazurile: a) vînzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente bun privat, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate.

În conformitate cu art.3 din Legea 1308 din 25-07-1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, (2) **Vînzarea-cumpărarea pămîntului se efectuează prin contractul de vînzare-cumpărare la preț normativ prin concurs sau la licitației.** Pentru perfectarea tranzacției de vînzare-cumpărare se prezintă documente în care sînt indicați parametrii cantitativi și calitativi ai terenului, precum și dreptul deținătorului asupra terenului eliberate, după caz: a) de organul cadastral teritorial în a cărui rază este situat terenul – pentru vînzare-cumpărare de terenuri proprietate privată; a[1]) de Agenția Proprietății Publice – pentru terenurile proprietate publică a statului; b) de primăria municipiului, orașului, satului (comunei) în al cărei teritoriu este situat terenul - pentru vînzare-cumpărare de terenuri proprietate publică unității administrativ-teritoriale. (3) Terenurile pe care sînt amplasate construcții, instalații inginerești, plantații multianuale și alte bunuri imobiliare se vînd concomitent cu înstrăinarea bunurilor imobiliare. Prețul de vînzare a imobilului se constituie din prețul terenului plus prețul bunurilor imobiliare, amplasate pe acest teren. (4) În scopul impozitării funciare, noul deținător al terenului și autoritatea administrației publice locale informează neîntîrziat organul fiscal teritorial despre schimbarea deținătorului de teren. (5) Autentiiicarea notarială a contractelor de vînzare-cumpărare a terenurilor este obligatorie, cu excepția contractelor de vînzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de pînă la 0,25 hectare, atribuite conform art. 12 din Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991, confirmate prin certificatul eliberat de primăria respectivă.

În conformitate cu art. 4 din aceeași Lege (9) Vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată 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 prezenta lege. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. **În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vînzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pămîntului**. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Totodată, instanța precizează că condițiile și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente sînt reglementate de Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, potrivit pct.3 ,terenul aferent este compus din suprafața de teren pe

care sînt amplasate nemijlocit bunuri imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și /sau pentru deservirea acestora.

Astfel, potrivit pct.13 din Hotarîrea Nr.1428 din 16.12.2008 privind aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

Totodată, conform pct. 14 din aceeași hotarîre, La cerere Cumpărătorul anexează: 1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit; 2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului –pentru persoanele fizice; 3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autentificată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; 4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate; 5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

Raportând prevederile legale la circumstanțele stabilite în cadrul ședinței de judecată, instanța consideră neîntemeiate criticile formulate de către reclamantă. Or, în cadrul ședinței de judecată a fost stabilit faptul că terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei a fost înstrăinat în corespunde cu Legea 1308 din 25-07-1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, ținîndu-se cont de faptul că terenul menționat constituie teren aferent construcției deținută de terț și mărimea suprafeței terenului este necesar în utilizarea procesul tehnologic și /sau pentru deservirea acestora construcției comerciale deținută de către Î.I ,,Morari,,.

În aceste circumstanțe, instanța de judecată ajunge la concluzia că criticile formulate în raport cu Decizia contestată, nu și-au găsit confirmare în ședința de judecată în condițiile în care nu s-a constat careva abateri în procesul înstrăinării terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei.

Prin urmare, instanța de judecată menționează că, orice control administrativ asupra activității administrației publice locale nu trebuie să privească , în mod natural, decît asigurarea respectării legalității și a principiilor constituționale, fiind necesar la efectuarea controlului, respectarea unei proporționalități între amploarea intervenției autorității de control și importanța intereselor pe care acesta înțelege să le protejeze.

Acest principiu fiind consacrat în art.8 al Cărții Europene a Autonomiei Locale, Tratat internațional la care Republica Moldova este parte din anul 1997.

Activitatea de control, după cum s-a menționat, are ca scop asigurarea bunei derulări a activității în concordanță cu legea, cu cerințele vieții, creșterea eficienței în executarea legii.

Așadar, este important ca controlul efectuat să fie bazat pe un echilibru optim între cel care exercită controlul și, respectiv, cel ce este controlat, întru evitarea perturbării activității de administrare a treburilor publice la nivel local.

Și în acest sens, instanța de judecată notează că, criticile formulate în cauza dedusă judecății nu și-au găsit confirmarea în cadrul ședinței de judecată acestea neputînd fi încadrate în motive de nelegalitate a actului administrativ individual contestat, prevăzute de lege.

În conformitate cu art. 224 Cod Administrativ, 1) Examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

În consecință, avînd în vedere faptul că în cadrul ședinței de judecată nu au fost confirmate circumstanțele de ilegalitate a actului administrativ contestat, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea este neîntemeiată din care considerente urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art. 218, 224 lit. f), 225 din Codul administrativ, art. art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H o t ă r ă ș t e

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva pârâtului Consiliul comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț Î.I. ”Morari Ion”, privind anularea deciziei nr. 6/4 din 04 noiembrie 2022 ”Cu privire la vînzarea terenului”, - se respinge, ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Orhei, sediul Central.

Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Orhei sediul Central.

Președintele ședinței, judecător /semnătura/ Alina BALAN

Copia corespunde originalului, judecător Alina BALAN