Dosar nr. 3-71/2023
2-23091219-15-3-26062023-1

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

25 martie 2024 municipiul Cahul

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedinte şedinţei, judecătorul Evgheni Bancov
Grefier Ina Deniță

Cu participarea: reprezentantului reclamantului – avocat Todorov Maxim, reprezentantului Consiliului comunal Sadîc – avocat Porumbescu Ștefan, reprezentantului Primăriei comunei Sadîc, primarul comunei Sadîc – Porumbescu Ilie,

examinând în şedinţă de judecată publică acțiunea în contencios administrativ depusă de Sobor Ion împotriva Consiliului comunal Sadîc, Primăriei comunei Sadîc, primarului comunei Sadîc, privind anularea deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 „Cu privire la anularea deciziei nr. 2/8 din 23 martie 2017” și deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 5/10 din 10 mai 2023 „Cu privire la abrogarea deciziei nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare), cu suprafața de 0,76 ha și 0,385 ha”, -

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces:

La 26 iunie 2023 Sobor Ion, prin intermediul avocatului Todorov Maxim, a depus cerere de chemare în judecată în instanţa de contencios administrativ împotriva Consiliului comunal Sadîc, Primăriei comunei Sadîc, primarului comunei Sadîc, privind anularea deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 „Cu privire la anularea deciziei nr. 2/8 din 23 martie 2017” și deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 5/10 din 10 mai 2023 „Cu privire la abrogarea deciziei nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare), cu suprafața de 0,76 ha și 0,385 ha”.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a invocat că, a devenit proprietarul bunului imobil nr. cadastral *****, cota-parte de 8.64 % în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 367 din 15.08.2015 şi bunului imobil nr. cadastral *****, cota-parte de 91,36 % în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 368 din 15.08.2015. Prin decizia nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016, Consiliul comunal Sadîc a decis ca bunul imobil înregistrat iniţial cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,862 ha, a-l separa pentru a forma două bunuri cu suprafaţa 0,30 ha şi cu suprafaţa de 0,562 ha. După separare suprafaţa totală a bunurilor imobile va constitui 0,862 ha. Prin decizia nr. 02/8-XXV din 23 martie 2017, Consiliul comunal Sadîc a

decis ca bunul imobil înregistrat iniţial cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,8632 ha, a-l separa (conform principiului proporţionalităţii și a procesului tehnologic de utilizare) pentru următoarele bunuri cu suprafaţa de 0,4532 ha, cu suprafața 0,30 ha şi cu suprafaţa de 0,11 ha. După separare suprafața totală a bunurilor imobile va constitui 0,8632 ha. Prin decizia nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022, s-a abrogat decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 02/8- XXV din 23 martie 2017. Prin decizia nr. 5/10 din 10 mai 2023, Consiliul comunal Sadîc a decis abrogarea deciziei nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 „Cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat iniţial cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporţionalităţii şi a procesului tehnologic de utilizare) cu suprafaţa de 0,76 ha, suprafaţa 0,385 ha.

Consideră decizia nr. 2/7-XXVII sin 31 martie 2022, prin care s-a abrogat decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 02/8-XXV din 23 martie 2017, şi decizia nr. 5/10 din 10 mai 2023, prin care Consiliul comunal Sadîc a decis abrogarea deciziei nr. 06/19 - XXV din 07 octombrie 2016 „Cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat iniţial cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporţionalităţii şi a procesului tehnologic de utilizare) cu suprafața de 0,76 ha, suprafața 0,385 ha, ilegale și neîntemeiate.

Invocând prevederile art. 4 alin. (1)-(7) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, pct. 2, 4, 5 din Regulamentul privind vânarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, relatează că, potrivit dosarului tehnic de formare a bunului imobil prin separare, Primăria comunei Sadîc a separat din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,862 ha, terenul cu suprafaţa de 0,30 ha, urmând ca acest teren să fie aferent construcţiei ce aparţine cu drept de proprietate reclamantului Sobor Ion cu nr. cadastral *****.03. Necătând la faptul că măsurările au fost efectuate în modul stabilit de lege de către o întreprindere specializată în domeniul cadastrului, Consiliul comunal Sadîc din motive necunoscute anulează ambele decizii de separare, care erau favorabile lui Sobor Ion, şi împiedică astfel vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcţiei ce îi aparţine reclamantului. Totodată, invocă și faptul că actele administrative nu sunt motivate.

Solicită admiterea cererii de chemare în judecată; anularea deciziei nr. 2/7 -XXVII din 31 martie 2022, prin care s-a abrogat decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 02/8-XXV din 23 martie 2017 şi anularea deciziei nr. 5/10 din 10 mai 2023, prin care Consiliul comunal Sadîc a decis abrogarea deciziei nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 „Cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat iniţial cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporţionalităţii şi a procesului tehnologic de utilizare cu suprafața de 0,76 ha, suprafața 0,385 ha, ca fiind ilegale și neîntemeiate; încasarea cheltuielilor de judecată.

La 06 octombrie 2023 Primarul comunei Sadîc, Porumbescu Ilie, a depus *referință*, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată a reclamantului, ca fiind neîntemeiată.

În motivarea referinței a invocat că, cerințele reclamantului necesită a fi respinse ca fiind neîntemeiate, ilegale, nefondate și neargumentate. Notează că abrogarea deciziilor în litigiu de către Consiliul comunal Sadîc sunt ilegale și au fost anulate din motiv că ele contravin deciziei care a fost anterior emisă de către Consiliul comunal Sadîc din 09 februarie 2006 nr. 2/4 „Cu privire la repartizarea terenului pentru restabilirea și înființarea unui muzeu în memoria

maestrului Nicolae Sulac” și hotărârea instanței de judecată din 17 mai 2012 care este definitivă și irevocabilă.

În ședința de judecată *reprezentantul reclamantului, avocat Todorov Maxim*, a susținut cererea de chemare în judecată depusă, solicitând admiterea acesteia. Adaugă că, după 5 ani de la emiterea deciziilor în cauză, s-a decis abrogarea deciziilor. Ulterior a fost abrogată și decizia din anul 2017. Sobor Ion a depus o cerere la Primăria comunei Sadîc, prin care a solicitat vânzarea terenului agricol, însă aceasta nu a întreprins nici o măsură. Ca urmare, Sobor Ion s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat vânzarea terenului aferent, dosar care la moment se află la Curtea de Apel Cahul cu această cerere. Probabil, având scopul de a nu vinde terenul aferent, Consiliul comunal Sadîc anulează cele două decizii de formare, deoarece după decizia de formare urma decizia de vânzare a terenului cu suprafața de 30 ha lui Sobor Ion. Ce ține de temeiul legal, decizia de formare a avut ca scop viitor ca acest teren aferent să-i fie vândut lui Sobor Ion și prin deciziile de formare, în baza raportului unui specialist în domeniul cadastral, a fost separat. Procedura de delimitare a terenului aferent este prevăzută în regulament. Astfel, la caz deciziile date cu privire la formarea bunurilor imobile urmau a fi înregistrate în Registrul bunurilor imobile. S-a făcut și dosar tehnic, potrivit acestuia Primăria comunei Sadîc a separat din terenul cu suprafața 0,862 ha suprafața de 0,30 ha, acest teren urma a fi vândut, deoarece după amplasare este terenul de sub construcția lui Sobor Ion și este teren aferent. În pofida faptului că măsurările au fost efectuate în modul stabili de lege de către o întreprindere licențiată în domeniul cadastrului, Consiliul comunal Sadîc iarăși din motive necunoscute anulează ambele decizii de separare, care erau favorabile lui Sobor Ion și nici nu-l înștiințează despre acest fapt. El nu a știut despre existența deciziilor date până la depunerea cererii.

Notează că, în cazul în care Administrația Publică Locală Sadîc consideră că 0,30 ha este prea mult, nu este clar care a fost motivația legală de a anula deciziile favorabile lui Sobor Ion. Ele nu sunt motivate pentru a fi indicat motivul ilegalității în cazul în care erau ilegale. Adaugă că în referință s-a făcut trimitere la o hotărâre, potrivit căreia terenul urma a fi transmis sub muzeu. Muzeului a fost transmis deja teren. A fost anexat certificat cadastral și comuna Sadâc a devenit proprietar a muzeului prin contract de donație. Astfel, argumentul invocat în referință nu corespunde adevărului. Susține cererea cu pretențiile înaintate de fapt și de drept și solicită să fie admisă. Din materiale rezultă că, în anii 2016-2017 au fost emise două decizii consecutive de formare a bunurilor imobile, ca teren aferent construcției ce aparține lui Sobor Ion, fiind format un teren cu suprafața de 0,30 ha. Argumentele că proprietar al terenului a fost fundația nu corespunde realității, or fundația nu a fost niciodată proprietar al terenului. Construcția era cu titlul de cota valorică pentru că a existat înaintea muzeului. Referitor la faptul că proprietar al acestui teren ar fi fost fundația indicată în decizie, nu corespunde realității, or în anul 2007 este înregistrat în registrul cadastrului bunurilor imobile cu suprafața de 0,86 ha. Legal fundația nu a fost proprietar niciodată a terenului ca obiect în litigiu, construcția a trecut în proprietatea APL. Deciziile au fost abrogate cu încălcarea legislației. La caz, nu este nici un argument de ce s-au abrogat aceste decizii. Unicul argument a fost că terenul aferent a aparținut cândva fundației, i-a fost atribuit 1,47 ha, dar nu se cunoaște dacă este același teren. Formarea bunului imobil a avut loc conform legii, a fost semnat în modul prevăzut de lege de primarul precedent, careva încălcări legale la capitolul dat nu au fost comise, careva sesizări la procuratura sau organele competente nu au fost depuse. Deciziile sunt neîntemeiate și solicită admiterea acțiunii.

Reprezentantul Consiliului comunal Sadîc, avocat Porumbescu Ștefan, în ședința de judecată a relatat că nu este de acord cu cererea de chemare în judecată. La 09 februarie 2006 de

către Consiliul comunal Sadîc a fost emisă decizia, prin care a fost atribuit în proprietate privată fundației „Nicolae Sulac” teren cu suprafața de 1,47 ha. Din cele 1,47 ha s-a înregistrat 0,86 ha, după efectuarea măsurărilor nu a fost dată suprafața în întregime. Fundația în cauză trebuia să construiască un muzeu și pe teritoriul de 0,86 ha urma a fi construit un complex turistic pentru oaspeții care vin la muzeu. Iar pe acest teren se afla un depozit, care în anul 2015 a fost procurat de Sobor Ion. Acest depozit a fost procurat de la cotași. Sobor Ion știa foarte bine că acest sector este transmis în anul 2015 în baza deciziei consiliului din 2006. Mai târziu decizia în cauză a fost contestată. La 07 mai 2012 Judecătoria Cantemir a examinat aceasta și prin decizia din 09 februarie 2006 a rămas definitivă și irevocabilă. Pentru a transmite terenul altcuiva urmează că această hotărâre să fie anulată, dar el fiind consilier și președinte, a făcut ceva ca din cele 0,86 ha să i se acorde 0,30 ha. Când a venit noul primar și a intrat în esență și a văzut decizia din 07 octombrie 2016 și decizia referitor la separare, care este nelegitimă, s-a uitat despre decizia din 09 februarie 2006, care nu permite efectuarea acțiunilor în continuare. Decizia din 09 februarie 2006 și cea a instanței de judecată contravin separării. Astfel, aceasta a fost anulată. Ulterior în anul 2021 a fost întors ca donație, iar hotărârea din 2006 și cea din 2012 sunt valabile. Consideră că deciziile din martie 2022 și decizia din mai 2023 sunt legale și acțiunea înaintată este nefondată.

La întrebările adresate a declarat că, fundația a înregistrat doar muzeul, dar actele pe teren nu le-a perfectat. Terenul cu suprafața de 0,86 ha a fost înregistrat în anul 2007, referitor la faptul că această suprafață de 0,86 ha intră în terenul cu suprafața 1,47 ha, notează că fundația a înaintat cerere în instanță de judecată, instanța a lăsat în vigoare decizia din anul 2006 cu suprafața de 1,47 ha. Referitor la faptul că suprafața de 0,86 ha se suprapune cu 1,47 ha, este planul cadastral la primărie. Cu acest teren s-a ocupat fundația „Nicolae Sulac”, cu identificarea și formarea bunurilor imobile cu suprafața de 1,47 ha, nu primăria, el a fost transmis pentru muzeu și complex turistic. Fundația a donat construcția muzeului primăriei în anul 2021, pentru că ei nu făceau față cheltuielilor. A mai declarat că, din anul 2006 până în anul 2021, conform deciziei din 2006, apartenență asupra terenului avea fundația „Nicolae Sulac”, din anul 2021 primăria deja trebuia să hotărască ce să facă cu acest teren de 0,86 ha. Donația construcției a fost făcută de către fundație primăriei. Terenul era a primăriei. Ca să poată fi atribuit terenul lui Sobor Ion urmau a fi anulate decizia din anul 2006 și hotărârea instanței de judecată. Conform legii, primăria nu mai avea apartenență la cele 1,47 ha, deoarece în baza deciziei a fost atribuit fundației. Din anul 2006 până la momentul donației anul 2021, conform deciziei apartenență avea fundația „Nicolae Sulac”, iar după anul 2021 deja primăria trebuia să hotărască ce să facă cu terenul de 0,86 ha. În decizie figurează 1,47 ha, iar în extras 0,86 ha, deoarece suprafața era de fapt 0,86 ha și nu 1,47 ha, ceea ce s-a stabilit în urma măsurărilor de la fața locului. Lui Sobor Ion i s-a dat refuz la cerere de fostul primar Gîrnu din imposibilitatea de a da terenul. Răspuns s-a dat peste mulți ani pentru că s-a schimbat alt primar, a ridicat materialele, le-a studiat și a depistat decizia din anul 2006, hotărârea de judecată din anul 2012 și a considerat că este nelegitim. Acțiunea înaintată de reclamant este nefondată, nelegală și nejustificată prin probele depuse în judecată.

Reprezentantul Primăriei comunei Sadîc, primarul comunei Sadîc – Porumbescu Ilie, în ședința de judecată a precizat că, primăria nu a comandat așa dosar tehnic, dosar cadastral, nu a fost cererea primăriei, dar a lui Sobor Ion. După perfectarea dosarului cadastral, se semnează toate părțile. Ultima etapă era că primăria trebuia să ia decizia de înregistrare la cadastru, așa decizie nu este. După înregistrarea dosarului, urma Sobor Ion să se adreseze cu o cerere de

vânzare. Nu există decizie de vânzare. Concretizează că, deciziile din anii 2016-2017 au fost emise la cererile lui Sobor Ion, el era în consiliu și în comisie, a votat decizia.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind opinia participanților la proces în raport cu materialele cauzei, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial acţiunea în contencios administrativ depusă de Sobor Ion împotriva Consiliului comunal Sadîc, Primăriei comunei Sadîc, primarului comunei Sadîc, cu anularea deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 „Cu privire la anularea deciziei nr. 2/8 din 23 martie 2017” și deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 5/10 din 10 mai 2023 „Cu privire la abrogarea deciziei nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare), cu suprafața de 0,76 ha și 0,385 ha”, iar acţiunea în contencios administrativ depusă de Sobor Ion împotriva Primăriei comunei Sadîc și primarului comunei Sadîc, fiind necesar de respins ca neîntemeiată, din următoarele considerente.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, *instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.*

Art. 208 alin. (1)-(2) Cod administrativ prevede că, *până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege. Dacă autoritatea publică competentă decide cu privire la cererea prealabilă, deşi termenul pentru depunerea cererii prealabile nu a fost respectat, acţiunea în contenciosul administrativ este oricum admisibilă. Această prevedere nu se aplică în cazul în care printr-un act administrativ individual este favorizat un terţ.*

Art. 209 alin. (1)-(2) Cod administrativ prevede că, *acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător. Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acţiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.*

Art. 163 alin. (1) lit. a) Cod administrativ prevede că, *procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă actul administrativ individual emis de către un consiliu local*.

Instanța de judecată constată că acțiunea în contencios administrativ depusă de Sobor Ion împotriva Consiliului comunal Sadîc, Primăriei comunei Sadîc, primarului comunei Sadîc, privind anularea deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 „Cu privire la anularea deciziei nr. 2/8 din 23 martie 2017” și deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 5/10 din 10 mai 2023 „Cu privire la abrogarea deciziei nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare), cu suprafața de 0,76 ha și 0,385 ha”, este admisibilă, acțiunea fiind depusă în decurs de 30 de zile din data comunicării actului administrativ individual

contestat, or procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă actul administrativ individual este emis de către un consiliu local.

În conformitate cu prevederile art. 189 alin. (1) Cod administrativ, *orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.*

Conform art. 206 alin. (1) Cod administrativ, *o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).*

Scopul legislaţiei administrative, potrivit art. 3 al Codului, constă în *reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinîndu-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.*

Din materialele cauzei se desprinde că, Sobor Ion a devenit proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, cota-parte de 8.64 %, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 367 din 15.08.2015, şi a bunului imobil nr. cadastral *****, cota-parte de 91,36 %, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 368 din 15.08.2015 (f.d. 9-12). Sobor Ion a depus cerere în adresa Consiliului comunal Sadîc, raionul Cantemir, prin care a solicitat permisiunea de a cumpăra terenul aferent bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,30 ha.

Prin decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 „Cu privire la separarea bunului imobil înregistrat inițial cu numărul cadastral *****, supr. 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare) cu supr. 0,76 ha, supr. 0,385 ha", a fost decis: „*6.19.1 Bunul imobil înregistrat inițial, cu nr. cadastral *****, supr. 0,862 ha se separă (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare) pentru a forma următoarele bunuri: - supr. 0,30 ha; - supr. 0,562 ha*". (f.d. 13)

Iar, ulterior, prin decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 02/8-XXV din 23 martie 2017 „Cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu numărul cadastral *****, supr. 0,862 ha, pentru formarea a 3 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare) cu supr. 0,4532 ha; supr. 0,30 ha; supr. 0,11 ha" a fost decis: „*2.8.1 Bunul imobil înregistrat inițial, cu nr. cadastral *****, supr. 0,862 ha se separă (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare) pentru a forma următoarele bunuri: - supr. 0,4532 ha; supr. 0,30 ha; - supr. 0,11 ha*". (f.d. 15) Totodată, a fost întocmit și dosarul tehnic, formarea bunului imobil prin separarea r-ul Cahul, com. Sadîc, str. Tineretului 38, în anul 2016, cu întocmirea a 3 planuri geometrice (f.d. 18-23).

Prin decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 „Cu privire la anularea Deciziei nr. 2/8 din 23.03.2017" a fost decis: „*1. Se abrogă, decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 02/8-XXV din 23 martie 2017 „Cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu nr. cadastral *****, cu suprafața 0,8632 ha pentru formarea a 3 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare) cu suprafața de 0,4532 ha, supr. 0,30 ha, supr. 0,11 ha" din motiv că contravin Hotărârii Judecătoriei Cantemir nr. 3-18/2012 din 07.05.2012 şi Deciziei Consiliului comunal Sadîc nr.*

2/4 din 09.02.2006 „Cu privire la repartizarea terenului pentru restabilirea și înființarea unui muzeu în memoria lui Nicolae Sulac” (f.d.16).

Prin decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 5/10 din 10 mai 2023 „Cu privire la abrogarea deciziei nr. 06/19-XXV din 07/10/2016” „Cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu numărul cadastral *****, supraf. 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare) cu supraf. 0,76 ha; 0,385 ha”, a fost decis: „*Se abrogă decizia cu nr. 06/19-XXV din 07/10/2016 „Cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu numărul cadastral ***** supraf. 0,862 ha, pentru formare a 2 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare) cu sprafața 0,76 ha; supraf. 0,385 ha”* (f.d. 14).

Instanța notează că, în decizia nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 și în decizia nr. 5/10 din 10 mai 2023 cu privire la abrogarea deciziilor nr. 2/8 din 23 martie 2017 și nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016, se motivează că acestea contravin deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 2/4 din 09.02.2006 „Cu privire la repartizarea terenului pentru restabilirea și înființarea unui muzeu în memoria lui Nicolae Sulac (f.d. 35), însă în deciziile Consiliului comunal Sadîc nr. 2/8 din 23 martie 2017 și nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 este indicat un teren cu suprafața de 0,8632 ha, cu numărul cadastral *****, iar în decizia nr. 2/4 din 09 februarie 2006 este indicat un alt teren cu suprafața de 1,47 ha, fără indicarea numărului cadastral, acesta nefiind identificat, și fără indicarea locului aflării. Un alt temei de anularea deciziilor este indicat că contravin hotărârii Judecătoriei Cantemir nr. 3-18/2012 din 07 mai 2012. Instanța constată că, prin această hotărâre a fost anulată decizia Consiliului comunal Sadîc din 12 august 2011 nr. 04/2 „Cu privire la abrogarea deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 02/4 din 09.02.2006 „Cu privire la repartizarea terenului pentru restabilirea casei părintești și înființarea unui muzeu în memoria maestrului Nicolae Sulac” (f.d. 36-39). Prin urmare, decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 2/4 din 09 februarie 2006 „Cu privire la repartizarea terenului pentru restabilirea și înființarea unui muzeu în memoria lui Nicolae Sulac” rămânând în vigoare. La fel, terenul indicat în decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 2/4 din 09 februarie 2006, cu toate că este indicat că se atribuie Fundației de binefacere „În numele tău - Nicolae Sulac”, dreptul de proprietate nu a fost înregistrat de către fundație, astfel terenul a rămas în proprietatea administrației publice locale.

Potrivit art. 4 alin. (1)-(7) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, *terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat şi terenuri proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabileşte prin lege. Vînzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vînzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. Terenurile proprietate publică pot fi vîndute atît persoanelor fizice şi persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cît şi investitorilor străini, cu excepţia terenurilor cu destinaţie agricolă şi ale fondului silvic care se vînd numai persoanelor fizice şi persoanelor juridice ale Republicii Moldova. Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează cu achitarea preţului la o plată unică sau în rate. La încheierea contractului de vînzare-cumpărare în rate, se achită cel puţin 50% din preţul terenului. Restul plăţii pentru terenurile aferente utilizate în procesul tehnologic poate fi eşalonat pe o perioadă de pînă la 3 ani şi se va efectua trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor în funcţie de nivelul inflaţiei calculat de la data încheierii contractului de vînzare-cumpărare pînă la data efectuării plăţii. În cazul neachitării*

plăţii în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plăteşte pentru fiecare zi de întîrziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată. Terenurile aferente proprietate publică neutilizate în procesul tehnologic se vînd la o plată unică.

Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel:

a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului;

b) primarul municipiului, oraşului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin.(2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administraţiei publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii;

c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pămîntului prevăzut pentru destinaţia respectivă. În cazul vînzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitaţie, preţul acestuia nu poate fi mai mic decît preţul normativ al pămîntului;

d) contractul de vînzare-cumpărare se autentifică notarial;

e) noul deţinător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

Dreptul de proprietate asupra terenului se dobîndeşte în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Autoritatea administraţiei publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deţinător în registrul cadastral al deţinătorilor de teren şi informează despre aceasta organul fiscal teritorial.

Iar, conform pct. 2, 3, 5 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, *prezentul Regulament stabileşte condiţiile şi modul de vînzare-cumpărare, locaţiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv a construcţiilor nefinalizate, precum şi a terenurilor aferente imobilelor private, înfiinţate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, făţări, ateliere de reparaţie şi de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalaţii de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinaţie), folosite în scopul producţiei agricole şi agroindustriale (în continuare – terenuri aferente). Terenul aferent este compus din suprafaţa de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora.*

În cazul amplasării mai multor construcţii pe un teren, determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeţei necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului, respectînd principiul proporţionalităţii în privinţa suprafeţelor construcţiilor, potrivit condiţiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislaţie. În cazul în care dreptul de proprietate

asupra încăperilor într-o construcţie aparţine mai multor proprietari şi fiecare proprietar aparte întruneşte toate condiţiile prevăzute în prezentul Regulament, pentru a fi calificat drept Cumpărător, toţi proprietarii au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părţi sau de a prelua în locaţiune/arendă terenul echivalent cotei deţinute. Determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeţei necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului, respectînd principiul proporţionalităţii în privinţa suprafeţelor încăperilor în construcţii, potrivit condiţiilor de formare a bunurilor imobile prevăzute de legislaţie. Preţul de vînzare sau de locaţiune/arendă a terenurilor se achită de către fiecare proprietar proporţional cotei lui din obiect.

În cazul formării, conform prezentului punct, a unor bunuri noi, modificările corespunzătoare se introduc în registrul bunurilor imobile în baza ordinului Agenţiei Proprietăţii Publice pentru terenurile aferente din domeniul privat al statului şi în baza deciziei consiliului local – pentru terenurile aferente din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale.

Reieșind din prevederile legale enunțate supra, instanța de judecată notează că, prin anularea actelor, deciziilor favorabile reclamantului, Consiliul comunal Sadîc încalcă drepturile reclamantului prevăzute în Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, referitor la procurarea terenului aferent bunului imobil, proprietate a reclamantului.

Potrivit dosarului tehnic de formare a bunului imobil prin separare, a fost separat din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,862 ha, terenul cu suprafaţa de 0,30 ha, urmând ca acest teren să fie aferent construcţiei ce aparţine cu drept de proprietate reclamantului Sobor Ion cu nr. cadastral *****.03. Necătând la faptul că măsurările au fost efectuate de către o întreprindere specializată în domeniul cadastrului, Consiliul comunal Sadîc din motive necunoscute anulează ambele decizii de separare, care erau favorabile lui Sobor Ion, şi împiedică astfel vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcţiei ce îi aparţine reclamantului.

Instanța denotă faptul că, prin cererea din 15 ianuarie 2017, reclamantul Sobor Ion a solicitat vânzarea terenului aferent construcției, pe care o deține în proprietate, autoritatea publică având un termen limită pentru examinarea acesteia, însă în termenul prevăzut de legislație terenul aferent construcției nu a fost vândut reclamantului. Mai mult ca atât, consiliul a decis abrogarea deciziilor care erau favorabile reclamantului, nerespectând procedura de notificare a acestuia, prevăzută la art. 96, 97 a Codului administrativ.

Totodată, potrivit prevederilor art. 31 Cod administrativ, *actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate*.

Potrivit art. 118 alin. (1)-(3) Cod administrativ, *motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii. Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul; c) în cazul actelor*

administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Sub aspectul acestor norme de drept, rezultă că decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 și decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 5/10 din 10 mai 2023 nu sunt motivate, ceea ce contravine prevederilor art. 118 alin. (1) Cod administrativ, iar motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Referitor la pretenția reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța menționează că această pretenția nu a fost susținută în cadrul ședinței de judecată, nefiind concretizată și nefiind prezentate probe.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) Cod administrativ, *examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale.*

În contextul celor enunțate, instanța ajunge la concluzia că, acţiunea în contencios administrativ depusă de Sobor Ion împotriva Consiliului comunal Sadîc urmează a fi admisă parțial, cu anularea deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 „Cu privire la anularea deciziei nr. 2/8 din 23 martie 2017” și deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 5/10 din 10 mai 2023 „Cu privire la abrogarea deciziei nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare), cu suprafața de 0,76 ha și 0,385 ha”.

Din cererea de chemare în judecată rezultă că, pretențiile reclamantului Sobor Ion sunt înaintate și față de Primăria comunei Sadîc și primarului comunei Sadîc, cu toate că se solicită anularea doar deciziilor Consiliului comunal Sadîc nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 și nr. 5/10 din 10 mai 2023. Reieșind din acest fapt, instanța ajunge la concluzia că Primăria comunei Sadîc și primarul comunei Sadîc în cazul dat sunt pârâți necorespunzători, deoarece reclamantul nu contestă actele sau acțiunile acestora. Din cele expuse, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge ca neîntemeiată acţiunea în contencios administrativ depusă de Sobor Ion împotriva Primăriei comunei Sadîc și primarului comunei Sadîc.

Ce ține de cererea reprezentantului Consiliului comunal Sadîc de încasare a cheltuielilor de judecată în mărime de 3 000 lei, aceasta se respinge așa cum pârâtul nu a avut câștig de cauză și nu are dreptul la compensarea cheltuielilor de judecată. Prin urmare, se respinge ca neîntemeiată cererea reprezentantului Consiliului comunal Sadîc de încasare a cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 224 Codul administrativ, instanţa de judecată, -

H O T Ă R Ă Ș T E :

Acţiunea în contencios administrativ depusă de Sobor Ion împotriva Consiliului comunal Sadîc, Primăriei comunei Sadîc, primarului comunei Sadîc, privind anularea deciziei Consiliului

comunal Sadîc nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 „Cu privire la anularea deciziei nr. 2/8 din 23 martie 2017” și deciziei Consiliului comunal Sadîc nr. 5/10 din 10 mai 2023 „Cu privire la abrogarea deciziei nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare), cu suprafața de 0,76 ha și 0,385 ha”, se admite parțial.

Se anulează decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 2/7-XXVII din 31 martie 2022 „Cu privire la anularea deciziei nr. 2/8 din 23 martie 2017” și decizia Consiliului comunal Sadîc nr. 5/10 din 10 mai 2023 „Cu privire la abrogarea deciziei nr. 06/19-XXV din 07 octombrie 2016 cu privire la separarea bunului imobil, înregistrat inițial cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,862 ha, pentru formarea a 2 bunuri imobile (conform principiului proporționalității și a procesului tehnologic de utilizare), cu suprafața de 0,76 ha și 0,385 ha”.

Se respinge ca neîntemeiată acţiunea în contencios administrativ depusă de Sobor Ion împotriva Primăriei comunei Sadîc și primarului comunei Sadîc.

Se respinge ca neîntemeiată cererea reprezentantului Consiliului comunal Sadîc de încasare a cheltuielilor de judecată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Cahul în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Cahul, sediul Central.

Preşedintele şedinţei
Judecătorul **/semnat/** **Evgheni Bancov**