Dosarul nr. 2-23143063-05-3a-21052024

Judecătoria Cahul, sediul Central
Judecător: Evgheni Bancov

Curtea de Apel Sud, sediul Cahul

D E C I Z I E
În numele Legii

17 februarie 2025 mun. Cahul

Colegiul judiciar al Curții de Apel Sud, sediul Cahul
specializat în contenciosul administrativ
în componența:
Președintele ședinței de judecată, judecător: Vitalie Movilă
judecătorii: Dmitrii Fujenco, Serghei Pilipenco
cu grefierul: Nadejda Gîscă
cu participarea:
reprezentantului apelantului, avocatului: Cotea Svetlana,
reprezentantului intimatului: Tatiana Miclauș,

judecând în ședința publică în ordine de apel, apelul declarat de către avocatul Cotea Svetlana în interesele lui Crestenco Victor împotriva Hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 22 februarie 2024, pronunțată în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat împotriva Conciliului sătesc Tătărești, terț Crestenco Victor privind anularea deciziei nr. 4/5 din 04 iulie 2023,

C O N S T A T Ă :

În fapt.

La data de 11 iulie 2023 Oficiul teritorial Cahul al Cancelariei de Stat a recepționat deciziile Consiliului local Tătărești, raionul Cahul publicate în Registrul de Stat al actelor locale.

În temeiul art. 63, 64, și 68 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, precum și în temeiul prevederilor Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea oficiilor teritoriale ale cancelariei de Stat, aprobat prin

Hotărârea Guvernului nr. 845/2009, Oficiul teritorial Cahul al Cancelariei de Stat a efectuat controlul obligatoriu de legalitate a deciziilor Consiliului local Tătărești.

În opinia Oficiului teritorial Cahul al Cancelariei de Stat, decizia nr. 4/5 din 04 iulie 2023 „cu privire la vânzarea cumpărarea cotei părți de teren cet. Crestenco Victor” este ilegală.

Prin decizia sus menționată, Consiliul local vinde cota parte de teren pentru construcție care se află în folosință ce depășește norma prevăzută de legislație în mărime de 16,56 % din suprafața de 0,3116 ha ce va constitui 0,0516 ha numărul cadastral *****, cet. Crestenco Victor cu prețul de 1014,84 lei.

Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile al IP „Agenția Servicii Publice”, terenul cu numărul cadastral ***** aparține cu drept de proprietate lui Crestenco Victor, cota parte 83,44%, și autorității administrației publice Tătărăști, cota parte 16,56%.

Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat consideră că decizia nominalizată este ilegală şi necesită a fi anulată, în temeiul prevederilor art. 4 alin. (10) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și art. 77 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală.

La 10 august 2023 Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat a notificat Consiliul loca Tătărăști. La data de 11 septembrie 2023 Consiliul local Tătărăști a examinat notificarea Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat, dar nu s-a conformat cerințelor expuse în notificare și a respins notificarea.

Solicită: admiterea cererii de chemare în judecată; anularea deciziei nr. 4/5 din 04 iulie 2023 „Cu privire la v-c cotei părți de teren cet. Crestenco Victor”; anularea deciziei nr. 5/1 din 11 septembrie 2023 „Cu privire la examinarea notificărilor nr. 1304/OT_2-270, nr. 1304/OT_2-272, nr. 1304/OT_2-271, nr. 1304/OT_2-273, nr. 1304/OT_2-274, nr. 1304/OT_2-269, nr. 1304/OT_2-268, nr. 1304/OT_2-267 din 10 august 2023 a Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova”.

Prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central, din 10 octombrie 2023, Crestenco Victor a fost atras în proces în calitate de terț.

Poziția primei instanțe.

La data de 22 februarie 2024 Judecătoria Cahul, sediul Central a pronunțat hotărârea prin care: *a admis acțiunea în contencios administrative depusă de Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului sătesc Tătărești, terț Crestenco Victor privind anularea deciziei nr. 4/5 din 04 iulie 2023, și a hotărât:*

Se anulează decizia Consiliului sătesc Tătărești nr. 4/5 din 04 iulie 2023 „Cu privire la v-c cotei părți de teren cet. Crestenco Victor" și decizia Consiliului sătesc Tătărești nr. 5/1 din 11 septembrie 2023 cu privire la procedura prealabilă, în partea respingerii notificării Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat nr. 1304/OT$_2$-271.

Solicitarea și argumentele apelantului.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe la data de 28 februarie 2024, avocatul Cotea Svetlana în interesele persoanei terțe Crestenco Victor prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe din 22 februarie 2024, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie respinsă cerința privind anularea deciziei nr. 4/5 din 04 iulie 2023 a Consiliului sătesc Tătărești, raionul Cahul.

În argumentarea poziției sale a menționat că, OT Cahul al Cancelariei de Stat la data de 09 octombrie 2023 a depus în Judecătoria Cahul sediul Central o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului sătesc Tătărești, raionul Cahul, terț Crestenco Victor privind anularea deciziei nr. 4/5 din 04 iulie 2023.

Consideră că, de către instanța de judecată pe parcursul cercetării date au fost admise un șir de încălcări legale, la pronunțarea hotărârii judecătorești, au fost încălcate prevederile art. 386, 387 Cod de procedură civilă, nefiind luate în considerație motivele invocate de părți, de aceea consideră că, hotărârea contestată este în contradicție cu legislația națională și internațională, cu practica judiciară, cu recomandările CSJ. În conformitate cu prevederile art. 365 alin. (1^1) Cod de procedură civilă, motivele de fapt și de drept pe care își va întemeia prezentul apel și probele ce vor fi invocate, cât și documentele respective, vor fi prezentate într-o cerere de apel suplimentară.

La data de 07 iunie 2024 avocatul Cotea Svetlana în interesele persoanei terțe Crestenco Victor a depus cerere de apel suplimentară.

În argumentarea poziției sale a menționat că, în motivarea soluției, instanța de fond a indicat că prin decizia contestată Consiliul sătesc Tătărești a decis vânzarea către Crestenco Victor cota parte de teren pentru construcție, care se află în

folosință, ce depășește norma prevăzută de legislație, în mărime de 16,56% din suprafața de 0,3116 ha, ce va constitui 0,0516 ha, numărul cadastral, cu prețul de 1 014,84 lei, conform prevederilor art. 4 alin. (10) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, ilegal, deoarece ar fost ignorate prevederile art. 152 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, art. 18 alin.(2) lit. b)-d), pct. 995 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobat prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04 august 2017, pct. 99/6 deoarece era necesară ieșirea la fața locului, solicitarea certificatului de urbanism informativ potrivit prevederilor art. 7, 8, 9 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

În drept instanța și-a argumentat soluția conform prevederilor legale relevante, însă instanța nu a întreprins toate măsurile posibile legale de elucidarea situației de fapt la caz, reieșind din următoarele.

Contrar prevederilor legale art. 211 Cod de procedură civilă, potrivit cărora judecătorul trebuie după caz să elucideze împreună cu participanții la proces circumstanțele importante pentru justa soluționare a pricinii și să cerceteze probele din dosar, n-a dat o apreciere corectă situației de fapt din speță, exprimată prin aceea că până la urmă n-au fost verificate argumentele pârâtului, dacă este sau nu posibil de a forma un imobil separat din cota parte de teren surplus înstrăinată terțului Crestenco Victor.

Instanța, justificându-și soluția adoptată, s-a limitat doar la faptul că la caz, lipsesc careva acte care să confirme faptul că terenul aflat în folosința terțului, şi a cărui proprietar este administrația publică locală, nu poate fi format ca bun imobil separat, deoarece pârâtul n-a prezentat în acest sens nici un act, considerând că era necesară ieşirea la fața locului, şi solicitarea certificatului de urbanism informativ potrivit prevederilor art. 7, 8, 9 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, anume pentru stabilirea faptului dacă suprafața de teren în litigiu putea fi formată ca bun imobil de sine stătător.

Necătând la faptul că atât reclamantul cât şi pârâtul n-au prezentat probe în sensul posibilității sau imposibilității formării unui bun imobil separat în baza surplusului de teren înstrăinat terțului, instanța de judecată în baza prevederilor art. 22 Cod administrativ potrivit *cărora autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu, şi acestea stabilesc felul şi*

volumul cercetărilor şi nu sînt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Având dreptul de cercetarea speței, din oficiu, atât din punct de vedere al situației de drept, cât şi de fapt, n-a întreprins măsuri în acest sens, s-a limitat doar la cele invocate de reclamant, în final adoptând o soluție la caz arbitrară, deoarece n-a stabilit cert dacă este sau nu posibil formarea unui imobil separat în baza surplusului de teren înstrăinat terțului, ca ulterior să fie stabilit în dependență de situație cum poate fi înstrăinat surplusul prin licitație sau direct coproprietarului, ca în final să fie stabilit şi legalitatea sau ilegalitatea deciziei contestate.

Astfel, la adoptarea şi pronunțarea hotărârii contestate, instanța de fond nu a ținut cont atât de situația de facto în speță, cât și de prevederile legale privind exigențele examinării cazurilor de contencios administrativ, obligația pozitivă a statului de drept de a examina în mod echitabil cazurile de contencios administrativ, omisiuni ce atrag după sine anularea actului contestat.

Procedura de citare legal executată.

Argumentele părților în ședința instanței de apel.

Cererea de apel a fost examinată în lipsa apelantului Crestenco Victor și a intimatului Consiliul local Tătărești, r-nul Cahul, care, fiind legal citați despre data, ora și locul judecării cauzei, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat, din motive necunoscute instanței, interesele apelantului fiind apărate de avocatul ales.

Potrivit art.239 alin.(2) Cod administrativ, „*neprezentarea participanților la proces nu împiedică instanța de apel să decidă în privința apelului*”.

Reprezentantul apelantului Crestenco Victor, avocatul Svetlana Cotea în ședința instanței de apel a susținut apelul așa cum a fost formulat. Consideră că decizia Consiliului local este legală și întemeiată deoarece este istoric momentul acesta în satul Tătărăști, că terenurile care sunt aferente caselor de locuit sunt a celui care aparține imobilul și o mică parte aparține Consiliului local. În cazul dat dacă se referă la Crestenco pornind de la extrasul cu terenul de 31 sote, 16,56% aparține la Unitatea administrativă teritorială Tătărăști, cealaltă parte îi aparține lui Crestenco Victor. Deci după cum a spus asta este istoric, și acuma să se divizeze și să se formeze un număr cadastral sunt cheltuieli în plus. Consideră că Consiliul local corect a hotărât și a vîndut. Ca de exemplu să îl formezi ca nr. cadastral și apoi să-l vinzi nu crede că cineva va participa la cumpărare, deoarece sunt terenuri care sunt în fundul grădinii în râpă. De aceea, consideră că, decizia consiliului

local este legală este chiar în concordanță cu necesitățile oamenilor din sat și s-a evitat de a face cheltuieli în plus. Adaugă că toate terenurile îi aparțin lui Crestenco. Terenurile acestea au fost date în folosință persoanelor. Crestenco a primit aceasta ca moștenire, și ca să-l formezi ca bun separat sunt cheltuieli pentru Consiliu pentru persoană, cine va suporta aceste cheltuieli. Dacă de uitat la harta satului acestea sunt terenuri din capătul grădinii, și nu va fi cumpărat. Nu cunoaște dacă s-au vândut terenurile prin licitație. Temeiul juridic consideră că este decizia consiliului local. Pentru a emite astfel de decizie temeiul juridic nu poate răspunde la moment care este.

Reprezentantul intimatului OT Cahul al Cancelariei de Stat, Miclauș Tatiana în cadrul ședinței instanței de apel a susținut susținerile verbale anexate la materialele cauzei și a pledat pentru respingerea apelului depus de Crestenco ca fiind neîntemeiat cu menținerea hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 22 februarie 2024. A menționat că, OT Cancelaria de Stat consideră hotărârea primei instanțe ca fiind una legală din motiv că însuși în examinarea în fond a prezentat toate prevederile legale pe ce s-au bazat. În examinarea în fond la prima instanță a invocat dacă acest surplus, dacă se referă la caz, solicitantul a solicitat Primăriei sau Consiliului să fie vândut un procent al primăriei care se află pe teritoriul unui teren sunt coproprietari Primăria și însuși Crestenco Victor dar la momentul efectuării controlului de legalitate OTC Cahul a solicitat să fie prezentat un act prin care se dovedește că într-adevăr acel surplus nu poate fi format. În prima instanță a spus că posibil să fie întocmit un certificat de urbanism informativ de un specialist arhitect șef sau un proiectant care într-adevăr să spună că acest procent din teren nu se poate forma. Prima instanță s-a bazat și pe prevederile legii nr. 1943, cât și pe legea nr. 1308, totodată apelantul invocă că instanța justificând soluția adoptată s-a limitat la caz și lipsesc careva acte care confirmă că terenul aflat în folosința terțului, și a cărui proprietar este administrația publică locală, nu poate fi format ca bun imobil separat, deoarece pârâtul nu a prezentat în acest sens nici un act, considerând că era necesară ieșirea la fața locului și solicitarea certificatului de urbanism informativ.

Aprecierea instanței de apel.

Verificând materialele cauzei și analizând în complex argumentele și criticile expuse vis-a-vis de legalitatea hotărârii primei instanțe, Completul de judecată

consideră necesar de a respinge apelul declarat și de a menține hotărârea primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 236 alin. (1) Cod administrativ „*instanța de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului. Dacă este inadmisibil, apelul se declară ca atare printr-o încheiere susceptibilă de recurs*."

Verificând din oficiu admisibilitatea apelului declarat de către avocatul Cotea Svetlana în interesele lui Crestenco Victor, Completul de judecată constată că, apelul a fost declarat în termen prevăzut de art. 232 alin. (1) Cod administrativ, a fost depus de către o persoană împuternicită, precum și că cererea de apel corespunde cerințelor prevăzute de art. 233 alin. (1), (2) și art. 234 alin. (1) Cod administrativ. Prin urmare Completul de judecată consideră că cerere de apel depusă de avocatul Cotea Svetlana în interesele lui Crestenco Victor întrunește condițiile de admisibilitate.

Art.189 alin.(1),(2) Cod administrativ prevede, că „*orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ*".

Scopul legislației administrative, conform art.3 Cod administrativ, 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*".

Potrivit art. 68 alin.(1)-(4) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 prevede că, „*în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administraţiei publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autorităţii locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerînd modificarea sau abrogarea lui totală sau parţială. Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritatea administraţiei publice locale în termen de: a) 30 de zile de la data includerii actului în Registrul de stat al actelor locale - în cazul controlului obligatoriu şi facultativ; b) 30 de zile de la data primirii cererii de efectuare a controlului - în cazul controlului solicitat de autoritatea administraţiei publice locale sau de persoana vătămată. În termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat. În cazul în care, în termenul stabilit la alin.(3), autoritatea locală emitentă şi-a menţinut poziţia sau nu a reexaminat actul contestat, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanţa de*

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 autorităţii locale emitente în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de modificare sau de abrogare a actului în cauză".

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)*".

În conformitate cu art.195 Cod administrativ, „*procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu exceptia art.169– 171*".

Conform art.239 Cod de procedură civilă, „*hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*".

Conform art.22 alin.(1) Cod administrativ, „*autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor*".

Conform art.93 alin.(1) Cod administrativ, „*fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia*".

Verificând hotărârea atacată și argumentele primei instanțe, Completul de judecată consideră că prima instanță corect a constatat admisibilitatea acțiunii înaintate de Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat.

În acest sens, Completul de judecată consideră că prima instanță corect a constatat că, Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat a respectat procedura prealabilă, înaintând notificare către Consiliul sătesc Tătărești, care a fost respinsă de Consiliul sătesc Tătărești prin Decizia nr. 5/1 din 11 septembrie 2023, precum și

s-a încadrat în termenul prevăzut de legislație în vigoare pentru înaintarea acțiunii de contencios administrativ.

Totodată, prima instanță corect a constatat că, în cazul din speță acțiunea înaintată de Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat, corespunde în totalmente cerințelor de admisibilitate, și nu cade sub incidența art. 207 alin. (2) Cod administrativ.

Respectiv, prima instanță corect a declarat acțiunea admisibilă, și a dispus purcederea la examinarea fondului acțiunii.

În ceea ce privește fondul cauzei, Completul de judecată consideră că, prima instanță a constatat şi a elucidat pe deplin circumstanțele de fapt importante pentru soluționarea cauzei, a aplicat corect normele de drept material şi a respectat normele de drept procedural la judecarea cauzei.

Completul de judecată constată că potrivit materialelor cauzei prin decizia nr. 4/5 din 04 iulie 2023 „Cu privire la v-c cotei părți de teren cet. Crestenco Victor", Consiliul sătesc Tătărăști a decis: „*1. Se vinde cota parte de teren pentru construcție care se află în folosință ce depășește norma prevăzută de legislație în mărime de 16,56 % din suprafața de 0,3116 ha ce va constitui 0,0516 ha numărul cadastral *****, cet. Crestenco Victor, a.n. *****, cod de identitate *****, cu prețul 1 014,84 lei, conform, prevederilor art. 4 alin. (10) a Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului."* (f.d. 5).

La 10 august 2023 Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat a trimis în adresa Consiliului sătesc Tătărăști notificarea nr. 1304/OT_2-271, prin care a solicitat examinarea notificării la următoarea ședință a consiliului local pentru abrogarea deciziei nr. 4/5 din 04 iulie 2023 „Cu privire la v-c cotei părți de teren cet. Crestenco Victor", ca fiind ilegală (f.d. 6-7).

Prin decizia nr. 5/1 din 11 septembrie 2023 „Cu privire la examinarea notificărilor nr. 1304/OT_2-270, nr. 1304/OT_2-272, nr. 1304/OT_2-271, nr. 1304/OT_2-273, nr. 1304/OT_2-274, nr. 1304/OT_2-269, nr. 1304/OT_2-268, nr. 1304/OT_2-267 din 10 august 2023 a Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova", Consiliul sătesc Tătărăști a decis: *„1. Se ia act de notificarea Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat nr. 1304/OT2-271 ... 2. Se respinge notificările Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat nr. 1304/OT2-271 ... 3. Nu se abrogă deciziile: nr. 4/5 din 04 iulie 2023 „Cu privire la v-c cotei părți de teren cet. Crestenco Victor"...* (f.d. 8).

Nefiind de acord cu respingerea notificării, Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat, la data de 06 octombrie 2023 a înaintat acțiunea de contencios administrativ, manifestând dezacord cu decizia emisă de Conziliul sătesc Tătărești.

Completul de judecată consideră că, prima instanță corect a constatat că prin decizia nr. 4/5 din 04 iulie 2023, Consiliul sătesc Tătărăști a decis vânzarea către Crestenco Victor cota parte de teren pentru construcție, care se află în folosință, ce depășește norma prevăzută de legislație, în mărime de 16,56% din suprafața de 0,3116 ha, ce va constitui 0,0516 ha, numărul cadastral *****, cu prețul de 1 014,84 lei, conform prevederilor art. 4 alin. (10) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

În motivarea acestei decizii este indicat: *"conform art.14 alin.(2) lit.b),d), 77 alin.(5) al Legii nr.436/2006 privind administraţia publică locală, art.4 din Legea 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, art.552 Codul civil şi avizul comisiei de specialitate".*

Potrivit dosarului administrativ se desprinde că, la 12.01.2023 Crestenco Victor a depus cerere adresată Consiliului local Tătărești, prin care a solicitat să-i fie vândut surplusul de teren a pământului pe lângă casă în mărime de 0,0516 ha, ce constituie 16,56 % din suprafața totală de 0,3116 ha a terenului cu număr cadastral ***** (f.d.27).

Conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren (f.d.29), bunul imobil - teren pentru construcții, situat în *****, cu numărul cadastral ***** cu suprafața totală de 0,3116 ha, în proporție de 16,56 % aparține administrației publice locale Tătărești, şi se află în folosinţa lui Crestenco Victor, luând în consideraţie că aceasta depăşeşte norma prevăzută de legislaţie/ norma stabilită de consiliul local..

Completul de judecată reține că, la caz prima instanță a reținut ca fiind aplicabile cazului prevederile art.15^2 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998: *„dacă, la modificarea planului cadastral, în cazurile prevăzute la art.18 alin.(2) lit.b)-d), se constată că suprafaţa terenului este mai mare decât suprafaţa indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate şi acest surplus de suprafaţă, potrivit parametrilor şi amplasării, nu poate forma de sine stătător un bun imobil, precum şi nici nu poate fi separat ca, împreună cu alte suprafeţe, să formeze un bun imobil, atunci hotarele terenului se stabilesc conform limitelor terenului care se află de fapt în posesia titularului de drepturi, cu condiţia că devierea de la suprafaţa indicată în documentul privind*

atribuirea terenului în proprietate nu depăşeşte devierea maximă admisibilă. În cazul în care devierea respectivă depăşeşte devierea maximă admisibilă, surplusul de suprafaţă se înstrăinează în modul prevăzut de legislaţia privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

În conformitate cu pct.99[5] din Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobat prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr.70 din 04.08.2017, /secţiunea 7 modificarea hotarelor terenului urmare a vânzării suprafeţelor de teren care nu pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare/, *„întocmirea documentaţiei cadastrale pentru modificarea hotarelor terenului, potrivit art.4 din Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului şi art.54 din Legea nr.121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, se utilizează în cazul: 1) constatării suprafeţei de teren cu care lotul de pământ de pe lîngă casă depăşeşte norma prevăzută de legislaţie şi acest surplus nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător şi urmează a fi vândut persoanei în a cărei posesie de fapt se află; 2) constatării suprafeţei de teren, care după parametri şi amplasare nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător şi urmează a fi vândut prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente sau direct deţinătorului de teren adiacent, dacă este doar unul; 3) constatării că terenurile din cadrul unui cîmp sau al unei porţiuni din acest cîmp, adiacente drumului existent care serveşte activităţii agricole şi/sau drumului proiectat, dar netranspus în natură, precum şi fâşiei forestiere proiectate, dar neplantate, aparţin uneia şi aceeaşi persoane, şi acest drum/fâşie urmează a fi vîndut direct proprietarului unic al terenurilor adiacente".*

Din prevederile enunţate este posibil de stabilit semnificaţia noţiunii surplus de teren - suprafaţa terenului ce depăşeşte suprafaţa indicată în documentul ce confirmă dreptul de proprietate. Totodată, din prevederile menţionate rezultă că autoritatea publică locală poate să transmită în proprietate privată un surplus de teren din cel public în cazul în care surplusul de teren nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, şi urmează a fi vândut persoanei în a cărei posesie de fapt se află; ori vândut prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente sau direct deţinătorului de teren adiacent, dacă este doar unul.

Conform pct.99[6] din Instrucţiune, *„urmare a identificării terenului/terenurilor şi constării surplusului de teren (conform actului de constatare), se va proceda după cum urmează: 1) în cazul pct.99[5] sbp. 1),*

executantul lucrării cadastrale întocmeşte planul geometric (în care se reprezintă hotarele posesiei de fapt a terenului şi surplusul de teren, cu indicarea suprafeţei conform documentului de drept şi suprafeţei surplusului). Actul de constatare şi planul geometric se semnează de proprietarul terenului, reprezentantul autorităţii publice locale, executantul lucrării cadastrale şi se transmite autorităţii publice locale pentru organizarea înstrăinării în modul stabilit; 2) în cazul pct. 99[5] sbp. 2), executantul lucrării cadastrale întocmeşte planul lotului (în care se reprezintă hotarele din planul cadastral ale terenurilor adiacente şi surplusul de teren, cu indicarea suprafeţei terenurilor conform documentelor de drept şi suprafeţei surplusului de teren). Actul de constatare şi planul lotului se semnează de reprezentantul autorităţii publice şi executantul lucrării cadastrale şi se transmite autorităţii publice pentru organizarea înstrăinării în modul stabilit. Surplusul de teren se reprezintă în planul geometric al terenului, proprietate a dobînditorului surplusului şi se semnează de către executantul lucrării cadastrale şi reprezentantul autorităţii publice; 3) în cazul pct.99[5] sbp.3), executantul lucrării cadastrale întocmeşte planul geometric (în care se reprezintă hotarele terenurilor din planul cadastral, hotarele terenului ocupat de drumul/fişia forestieră care urmează a fi vîndută direct proprietarului unic al terenurilor adiacente), cu indicarea suprafeţei conform documentului de drept şi suprafeţei cu terenul ocupat de drum/fişia forestieră). Actul de constatare şi planul geometric se semnează de proprietarul terenului, reprezentantul autorităţii publice locale, executantul lucrării cadastrale şi se transmite autorităţii publice locale pentru organizarea înstrăinării în modul stabilit".

Art.4 alin.(10) din Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25 iulie 1998 /vânzarea terenurilor proprietate publică/ prevede că, *„terenul de pe lângă casă atribuit în folosinţă temporară şi terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depăşeşte norma prevăzută de legislaţie se vând la preţul normativ conform tarifului indicat la poziţia I din anexa la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosinţă se află. În cazul în care, după parametri şi amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menţionate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislaţiei".*

Art.77 alin.(2) din Legea privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006 prevede că, *„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".

Prima instanță just a constatat că decizia contestată contravine legislației în vigoare și întemeiat a ajuns la concluzia de a anula decizia 4/5 din 04 iulie 2023 emisă de Consiliul sătesc Tătărești ca fiind emisă contrar legii.

De asemenea, prima instanţă întemeiat a constatat și lipsa actelor care ar confirma faptul că terenul aflat în folosinţa lui Crestenco Victor, şi a cărui proprietar este administraţia publică locală, nu poate fi format ca bun imobil separat.

În speţă, terenul în litigiu cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa 0,3116 ha, aparţine în proporţie de 16,56 % administraţiei publice locale Tătăreşti, şi se află în folosinţa lui Crestenco Victor.

Completul de judecată relevă că temeiul juridic în baza căruia Consiliul sătesc Tătăreşti a decis să vândă cota-parte de teren pentru construcţie care se află în folosinţă ce depăşeşte norma prevăzută de legislaţie, prin decizia nr.4/5 din 04.07.2023 „cu privire la vânzarea-cumpărarea cotei părţi de teren cet. Crestenco Victor", contravine reglementărilor legale în vigoare.

Autoritatea publică locală a emis decizia de vânzare-cumpărare a cotei-părţi de teren, în lipsa actului de constatare şi planului geometric, fără a fi efectuat un studiu pentru a stabili dacă din surplusul de teren ar fi posibilă sau nu formarea bunului imobil separat.

Cu atât mai mult, reprezentantul Consiliului sătesc Tătărăști a confirmat că în acest sens nu a fost întocmit nici un act, consideră că nu era necesară ieșirea la fața locului, solicitarea certificatului de urbanism informativ potrivit prevederilor art. 7, 8, 9 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. Or, acesta era necesar anume pentru stabilirea faptului dacă suprafața de teren în litigiu putea fi formată ca bun imobil de sine stătător.

Din circumstanțele în cauză rezultă temeinicia concluziei primei instanței precum că concluziile referitor la faptul dacă suprafața de teren care se află în folosință și care depășește norma prevăzută de legislație poate fi format ca bun imobil de sine stătător sunt necesare, deoarece în cazul în care acesta poate fi format ca bun imobil de sine stătător, acesta se vinde la licitație, iar în cazul în care nu poate fi format, se vinde potrivit prevederilor art. 4 alin. (10) din Legea privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1998.

Completul de judecată apreciază drept întemeiată poziția instanței de a respinge argumentul reprezentantului pârâtului referitor la faptul că, că nu este rațională formarea bunului de sine stătător, invocând că este necesar acordul proprietarului, sunt cheltuieli, așa cum aceasta contravine prevederilor legale. Totodată, nu poate fi anticipată poziția coproprietarului, deoarece aceasta nu se cunoaște și prin aceasta se încalcă drepturile și interesele administrației publice locale și se prejudiciază bugetul local. Totodată, prin formarea bunului imobil, administrația publică locală devine proprietar unic al terenului nou format, care poate fi folosit inclusiv prin darea în arendă, vânzarea la licitație etc.

Având în vedere cele expuse mai sus, se desprinde că, prima instanță întemeiat a ajuns la concluzia că Consiliul sătesc Tătărești nu dispunea de un temei juridic de a emite decizia nr. 4/5 din 04 iulie 2023 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea cotei părți de teren cet. Crestenco Victor”, așa cum aceasta este contrară legii. Cu atât mai mult, în decizia respectivă sa făcut trimitere la art. 77 lin. (5) din Legea privind administrația publică locală, însă această prevedere a fost în vigoare până la data de 04 februarie 2019, iar decizia a fost emisă la 04 iulie 2023.

Prin urmare, administrația publică locală a luat decizia de a vinde terenul persoanei care se folosea de acest teren, în lipsa studiului dacă terenul poate fi format ca bunul imobil de sine stătător.

Cu referire la argumentul apelantului, precum că, *având dreptul de cercetare a speței, din oficiu, atât din punct de vedere al situației de drept, cât şi de fapt, n-a întreprins măsuri în acest sens, s-a limitat doar la cele invocate de reclamant, în final adoptând o soluție la caz arbitrară, deoarece n-a stabilit cert dacă este sau nu posibil formarea unui imobil separat în baza surplusului de teren înstrăinat terțului, ca ulterior să fie stabilit în dependență de situație cum poate fi înstrăinat surplusul prin licitație sau direct coproprietarului, ca în final să fie stabilit şi legalitatea sau ilegalitatea deciziei contestate,* Completul de judecată ține să menționeze că, nu ţine de competența instanței de a stabili posibilitatea formării unui bun imobil separat în baza surplusului de teren.

Or, conform art.14 din Legea nr.436/2006 privind administraţia publică locală, „(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); 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".

Conform art.6 Cod administrativ, *„(1) Procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică".*

Completul de judecată menţionează că instanţa cercetează starea de fapt din oficiu întru verificarea legalităţii actului administrativ individual emis de autoritatea publică şi procedurii administrative desfăşurată de autoritatea publică în vederea emiterii actului administrativ, care la caz s-a constatat a fi defectuoasă.

Respectiv, prima instanţă legal şi întemeiat a ajuns la concluzia de a admite acţiunea reclamantului OT Cahul al Cancelariei de Stat şi de a anula deciziile Consiliului sătesc Tătăreşti, raionul Cahul, nr.4/5 din 04.07.2023 „cu privire la vânzarea-cumpărarea cotei părţi de teren cet. Crestenco Victor” și decizia Consiliului sătesc Tătărești nr. 5/1 din 11 septembrie 2023 cu privire la procedura prealabilă, în partea respingerii notificării Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat nr. 1304/OT2 - 271, reieşind din probatoriul anexat la materialele cauzei.

Astfel, din considerentele menţionate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate în cererea de apel sunt neîntemeiate, Completul de judecată ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu art.240 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, *„examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul”.*

Conducându-se de prevederile art. 240 alin. (1) lit. a), 251 alin. (2) Cod administrativ, Colegiul judiciar, -

D E C I D E:

Se respinge apelul declarat de către avocatul Cotea Svetlana în interesele lui Crestenco Victor.

Se menține Hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 22 februarie 2024, prin care a fost admisă acţiunea și anulată decizia Consiliului sătesc Tătărești nr. 4/5 din 04 iulie 2023 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea cotei părți de teren cet. Crestenco Victor” și decizia Consiliului sătesc Tătărești nr. 5/1 din 11 septembrie 2023 cu privire la procedura prealabilă, în partea respingerii notificării Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat nr. 1304/OT2 - 271.

Decizia este executorie din momentul emiterii, dar poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunțarea deciziei motivate.

Decizia motivată pronunțată la data de 22 aprilie 2025, ora 17:00.

Președintele ședinței de judecată, judecător Vitalie Movilă

Judecătorii Dmitrii Fujenco

Serghei Pilipenco