Dosarul nr.3-318/2022
2-22017545-12-3-07022022-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

10.01.2024 mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Râşcani,
Preşedintele şedinţei, judecător Liudmila Holeviţcaia,
Grefier Victorița Colesnic,

examinând în şedinţa de judecată publică acțiunea în contencios administrativ a reclamantului Onța Ion împotriva Consiliului comunal Stăuceni, persoană terță Sava Valentin privind anularea actului administrativ individual defavorabil,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

Reclamantul Onța Ion, la 07.02.2022 s-a adresat în judecată cu acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului comunal Stăuceni, formulând următoarele cerințe:

- anularea Decizia Consiliului com.Stăuceni nr.1/8 din 28 ianuarie 2022 „Cu privire la examinarea cererii prealabile depuse de către avocatul Pavel Croitoru” în parte ce ţine de:
  - se ia act de cererea prealabilă depusă de către avocatul Pavel Croitoru în interesele lui Sava Valentin;
  - se ia act de Decizia Autorităţii Publice nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022 privind constatarea emiterii titlurilor deţinătorilor de teren cu numerele cadastrale ***** cu încălcarea legislaţiei;
  - se constată formarea şi atribuirea terenurilor cu numerele cadastrale ***** fără acordul Consiliului comunal Stăuceni şi cu încălcarea legislaţiei în domeniul formării bunurilor imobile şi atribuirii bunurilor imobile;
  - se constată modul de folosinţă a terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** până la formarea şi înstrăinarea acestora drept spaţiu de uz public, din domeniul public al proprietăţii com.Stăuceni;
  - se obligă reprezentantul Consiliul comunal Stăuceni, doamna Efimenco Eugenia să depună acţiuni în instanţa de judecată cu scopul restabilirii dreptului de proprietate a Autorităţii Publice Stăuceni asupra terenurilor domeniului public înstrăinate ilegal cu nr. cadastrale *****;
  - Primarul comunei Stăuceni dl Alexandru Vornicu, va asigura executarea prevederilor prezentei Decizii;

- Comisia juridică pentru probleme umanitare, protecţia socială a populaţiei şi combaterea sărăciei (Preşedinte Golubciuc Olga) şi Comisia pentru dezvoltare rurală, resurse funciare şi protecţia mediului ambiant (Preşedinte dl Sacagiu Ion) vor asigura controlul asupra îndeplinirii prevederilor prezentei Decizii;

În argumentarea acțiunii, reclamantul a invocat următoarele circumstanțe de fapt și de drept: pe data de 02.02.2022, reclamantul a făcut cunoştinţă cu Decizia Consiliului com.Stăuceni nr.1/8 din 28 ianuarie 2022 „Cu privire la examinarea cererii prealabile depuse de către avocatul Pavel Croitoru”(în continuare Decizie).

Potrivit Deciziei, ea este întemeiată pe prevederile art.art.11, 16 al Legii nr.2/2008, art.art.1, 4, 5 al Legii nr.523/1999, art.art.2, 5 alin.(1) lit.c), art.art.9 al Legii nr.91/2007 (act legislativ abrogat în 2018), art.4 al Legii nr.435/2006.

Solicită anularea Deciziei ca fiind ilegală, emisă cu depăşirea competenţilor funcţionale şi cu încălcare procedurii şi a normelor de drept material, fiind admisă o ingerinţă nejustificată şi arbitrară în dreptul de proprietate al Reclamantului, fiind un act administrativ nul în sensul art.141 al Codului administrativ, reieşind din următoarele considerente de drept şi de fapt: prin contractul de vânzare-cumpărare din 25 iunie 2021, autentificat de notarul Gladîş Oleg, Reclamantul a achiziţionat bunul imobil, nr. cadastral *****, amplasat: str.*****, com.Stăuceni, mun.Chişinău.

Dreptul de proprietate al Reclamantului a fost intabulat în Registrul bunurilor imobile pe data de 03 iulie 2021.

Menţionează că, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare al bunului imobil nominalizat şi intabulării în Registrul bunurilor imobile, bunul imobil nr. cadastral *****, nu era grevat cu careva sarcini şi nu făcea obiectul unei acţiuni administrative sau în instanţa de judecată.

Invocă că Decizia este nulă, fiind emisă cu depăşirea competenţilor funcţionale şi cu încălcarea procedurii:

Potrivit art.1 alin.(2) - (3) al Legii privind delimitarea proprietăţii publice, nr.29/2018, prezenta lege reglementează regimul juridic aplicabil proprietăţii publice, competenţele Guvernului şi ale autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale în procesul delimitării bunurilor proprietate publică. Prezenta lege se aplică raporturilor dintre autorităţile administraţiei publice centrale şi locale în procesul delimitării în funcţie de apartenenţă a bunurilor imobile proprietate publică şi nu afectează dreptul de proprietate dobândit în baza actelor prevăzute la art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

Conform art.16 alin.(1) lit.a) şi lit.b) al Legii nr.29/2018, în procesul delimitării proprietăţii publice, autorităţile deliberative ale administraţiei publice locale/autoritatea deliberativă a administraţiei publice a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia asigură: b) procesul de delimitare a bunurilor proprietate publică a unităţii admînistrativ-teritoriale, inclusiv inventarierea acestora; c) întocmirea listelor de bunuri imobile proprietate publică a unităţii administraţiv-teritoriale şi coordonarea acestora cu autorităţile administraţiei publice locale de nivelul întâi sau al doilea şi cu autorităţile administraţiei publice centrale de specialitate, iar în lipsa acestora, cu Agenţia Proprietăţii Publice

Astfel, competenţa autorităţilor publice locale, în special al Consiliilor locale, prin prisma prevederilor Legii nr.29/2018 raportate la prevederile Legii privind administraţia publică locală (art.14) nr.436/2006, în domeniul delimitării, formării şi administrării bunurilor, ţine exclusiv doar de proprietatea publică a unităţii administrativ teritoriale.

La rândul său, astfel cum stabileşte art.1 şi art.2 al Legii nr.523/1999, cu privire la

proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale, proprietatea publică a unităţilor administrativ teritorială se constituie din patrimoniul ce îl deţine, obţinut conform prevederilor legale. Dreptul de proprietate publică a unităţilor administrativ teritoriale se dobândeşte în condiţiile art.2 al Legii nr.523/1999.

La caz, Consiliul comunal Stăuceni, a constatat formarea şi atribuirea terenurilor cu numerele cadastrale *****, *****, ***** şi a stabilit modul de folosinţă a terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, drept spaţiu de uz public, din domeniul public al proprietăţii com.Stăuceni, fără ca aceste bunuri imobile să facă parte din proprietatea unităţii administrativ-teritoriale al comunei Stăuceni, având în vedere că dreptul de proprietate aparţine unor persoanelor fizice neantrenate în procedura administrativă de către Pârâtă.

Potrivit art.1(3) al Legii nr.29/2018, prevederile respectivei legi nu se aplică şi nu afectează dreptul de proprietate dobândit în baza actelor prevăzute la art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

Conform art.28 alin.(1) lit.b), f) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:... b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; ...şi f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor.

În acest sens, reiterează faptul că Reclamantul a achiziţionat bunul imobil, nr.cadastral *****, amplasat: str.*****, com.Stăuceni, mun.Chişinău, prin contractul de vânzare - cumpărare din 25 iunie 2021, autentificat de notarul Gladîş Oleg.

Respectiv, Consiliul comunal Stăuceni, contrar şi atribuţiilor stabilite în mod expres de prevederile legale, competenţei stabilite de art.14 al Legii nr.436/2006 şi art.art.1, 2 ale Legii nr.29/118, deşi nu avea dreptul, acest fapt fiind interzis expres prin normele legale, s-a expus asupra încetării dreptului Reclamantului şi proprietăţii private deţinute de Reclamant, drepturi garantate de prevederile art.46 al Constituţiei Republicii Moldova.

Indică că la data semnării contractului de vânzare-cumpărare al bunului imobil nominalizat şî intabulării în Registrul bunurilor imobile, bunul imobil nr. cadastral *****, nu era grevat cu careva sarcini şi nu făcea obiectul unei acţiuni administrative sau în instanţa de judecată.

Conform art.11 al Codului civil, buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.

În acest sens, menţionează că la data achiziţionării bunului imobil nr. cadastral *****, erau definitive şi irevocabile hotărârile instanţei de judecată care instanţele de judecată s-au expus asupra legalităţii atribuirii, formării şi eliberării titlului de autentificare a deţinătorului de teren nr. cadastral *****, cât şi asupra actelor administrative prin care a fost delimitat, format şi atribuit bunul imobil respectiv în proprietate privată.

În acest sens, Reclamantul este un dobânditor de bună credinţă, căruia prin actul administrativ contestat îi sunt lezate în mod grav drepturile, inclusiv dreptul de proprietate, acţiunile ilegale ale Pârâtei fiind de fapt o expropriere ilegală de proprietate, contrară prevederilor legale şi actelor administrative emise însuşi de către Pârâtă, acte administrative care anterior au trecut controlul legalităţii.

Or, potrivit art.491 alin.(1) Cod civil, persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură

posesia se consideră că acţionează ilegal, în sensul prezentei secţiuni, dacă acţionează fără consimţământul posesorului, iar deposedarea sau tulburarea nu este permisă de lege.

Potrivit art.16 al Codului administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta intre mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală.

Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

La rândul său, potrivit art.169 al Codului administrativ, dacă anularea sau emiterea unui act administrativ individual în cadrul procedurii prealabile dezavantajează persoane terţe, atunci atragerea lor în procedură şi audierea înainte de soluţionarea cererii prealabile sânt obligatorii. Decizia cu privire la cererea prealabilă se emite şi se motivează în scris şi se notifică participanţilor. Prevederile cu privire la actul administrativ individual se aplică corespunzător.

Potrivit art.30 al Codului administrativ, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.
Autorităţile publice trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuiţilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege (art.21 al Codului administrativ).

Totodată potrivit art.44 alin.(2), (3) al Codului administrativ, dacă procedura administrativă implică necesitatea soluţionării unei chestiuni cu privire la drepturile şi obligaţiile comune ale mai multor participanţi sau drepturile şi obligaţiile participanţilor decurg din aceleaşi temeiuri de fapt sau de drept, participarea lor la procedura administrativă este obligatorie. Autoritatea publică este obligată să atragă în procedura administrativă, din oficiu sau la cerere, persoanele ale căror drepturi pot fi afectate prin procedura administrativă. Dacă are cunoştinţă despre astfel de persoane, autoritatea publică le informează despre iniţierea sau desfăşurarea procedurii administrative.

Reeșind din conținutul actului contestat procedura administrativă a fost inițiată la cererea lui Valentin Sava în privința unor drepturi acordate și consumate a Reclamantului, însă autoritatea publică nu a respectat prevederile art.44 alin.(2), (3) al Codului administrativ și nu a atras în procedura administrativă Reclamantul.

Conform art.32 al Codului administrativ, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesara contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntârziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse, în condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

La rândul său, art.94 al Codului administrativ, prescrie autorităţii publice ca înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

La caz, explică că procedura administrativ a fost una netransparentă, Reclamantul nu a fost solicitat de a da explicaţii pe marginea unor pretinse abateri, din care considerente respectiva procedură este viciată şi are ca efect nulitatea soluţiei, inclusiv şi pe respectivul

motiv.

Prin emiterea Deciziei, Pârâta a încălcat principiul securităţii raporturilor juridice garantat de art.6 al Convenţiei europene pentru apărarea dreptului omului şi art.30 al Codului administrativ:

Prin Decizia contestată pârâta a decis: se ia act de cererea prealabilă depusă de către avocatul Pavel Croitoru în interesele lui Sava Valentin; se ia act de Decizia Autorităţii Publice nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022 privind constatarea emiterii titlurilor deţinătorilor de teren cu numerele cadastrale *****, *****, ***** cu încălcarea legislației; se constată formarea şi atribuirea terenurilor cu numerele cadastrale *****, *****, ***** fără acordul Consiliului comunal Stăuceni şi cu încălcarea legislaţiei în domeniul formării bunurilor imobile şi atribuirii bunurilor imobile; se constată modul de folosinţă a terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, până la formarea şi înstrăinarea acestora drept spaţiu de uz public, din domeniul public al proprietăţii com.Stăuceni.

Potrivit art.120 al Constituţiei Republicii Moldova, este obligatorie respectarea sentinţelor şi a altor hotărâri definitive ale instanţelor judecătoreşti, precum şi colaborarea solicitată de acestea în timpul procesului, al executării sentinţelor şi a altor hotărâri judecătoreşti definitive.

Conform art.16 al Codului de procedură civilă, hotărârile, încheierile, ordonanţele şi deciziile judecătoreşti definitive, precum şi dispoziţiile, cererile, delegaţiile, citaţiile, alte adresări legale ale instanţei judecătoreşti, sânt obligatorii pentru toate autorităţile publice, asociaţiile obşteşti, persoanele oficiale, organizaţiile şi persoanele fizice şi se execută cu stricteţe pe întreg teritoriul Republicii Moldova.

La rândul său, art.123 alin.(2) al Codului de procedură civiiă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializata sânt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

Potrivit art.30 al Codului administrativ, autoritatea publică nu poate întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţiile cazurilor prevăzute de lege.

Explică că, anterior, pe data de 22 iunie 2016, persoanele fizice ce sunt petiţionari în procedura administrativă ce face obiectul Deciziei, s-au adresat cu respectivele cerinţe în instanţa de judecată.

Prin hotărârea din 21 decembrie 2017 a Judecătoriei Chişinău, sediul Râşcani, (unde ca participanţi figurau toţi participanţii la procedura administrativă în rezultatul căreia s-a emis Decizia) cererea, a fost respinsă ca neîntemeiată, ca fiind depusă tardiv sau scoasă de pe rol. Prin decizia din 04 octombrie 2018 a Curţii de Apel Chişinău, a fost respins apelul declarat împotriva hotărârii din 21 decembrie 2017 a Judecătoriei Chişinău, sediul Râşcani şi menţinută în vigoare hotărârea din 21 decembrie 2017 a Judecătoriei Chişinău, sediul Râşcani.

Prin încheierea Curţii Supreme de Justiţiei din 06 martie 2019, s-au declarat inadmisibile recursurile declarate împotriva hotărârii din 21 decembrie 2017 a Judecătoriei Chişinău, sediul Râşcani şi decizia din 04 octombrie 2018 a Curţii de Apel Chişinău.

Astfel, printr-o hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă, instanţele de judecată s-au expus definitiv şi irevocabil pe marginea tuturor pretenţiilor ce fac obiectul procedurii administrative, cu atât mai mult instanţa de judecată a respins pretenţiile invocate, iar faptele stabilite prin hotărârea judecătorească având puterea de lucru judecat sunt obligatorii pentru participanţii la proces şi nu necesită a fi demonstrate repetat.

În mod special instanţa de judecată a reţinut următoarele: *„35. Instanţa la fel apreciază ca relevante argumentele reprezentantului pârâtului, care a menţionat că cerinţele reclamanţilor privind anularea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorilor de teren nr.*****, *****, ***** este neîntemeiată deoarece acestea* au fost eliberate legal*, în temeiul deciziei Consiliului comunal Stăuceni nr.2 din 20 februarie 1992, precum şi a titlurilor provizorii deţinute de proprietar.*

Loturile în cauză au fost atribuite cu destinaţie „grădini" şi nu sunt amplasate în zonă de parc sau pădure cum indică reclamanţii.

În baza ... deciziei Consiliului comunal Stăuceni nr.11/23 din 12 octombrie 2010, „Cu privire la includerea în planul urbanistic general a com.Stăuceni a gradinelor adiacente hotarelor intravilanului comunei" se consideră terenuri destinate construcţiei caselor individuale, gradinele adiacente intravilanului comunei Stăuceni şi incluse în planul general de dezvoltare...

Aceste terenuri, inclusiv terenurile în litigiu, s-au inclus în intravilanul localităţii şi li s-au atribuit adrese, fiind considerate la ziua actuală terenuri cu destinaţie „pentru construcţii".

Deciziile nr.11/23 din 12 octombrie 2010 şi nr.1/50 din 11 februarie 2000 sunt valabile în prezent, ele făcând obiectul unui litigiu judiciar între Cancelaria de Stat şi Consiliul com.Stăuceni. Hotărârile judecătoreşti irevocabile au menţinut în vigoare aceste decizii, de efectul acestora au beneficiat toţi locuitorii comunii, inclusiv reclamanţii.

*... Nu există vreo probă precum că terenurile (nr.*****, *****, *****) ar fi amplasate în zonă de parc, acest fapt fiind verificat de către Î.S. Cadastru la înregistrarea cadastrală a respectivelor terenuri.*

37. Mai mult ca atât, instanţa relevă, că cerinţele reclamanţilor se referă la o lipsire de proprietate asupra bunurilor imobile ce aparţin ...., dreptul de proprietate al căror a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile ... care nu poate fi justificată fără un motiv admisibil în sensul art.1 al Primului Protocol Adiţional al Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor fundamentale, adoptată la 04 noiembrie 1950, în vigoare pentru Republica Moldova din 01 februarie 1998, care stipulează că orice persoană fizică ... are dreptul la respectarea bunurilor sale şi nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

*39. ... instanţa ajunge la concluzia că cererea depusă de către ... împotriva Consiliului comunal Stăuceni, Primăria com.Stăuceni ... privind repunerea în termen, anularea răspunsului Primăriei com.Stăuceni nr.01/1-24/443 din 21 aprilie 2016 şi obligarea Primăriei com.Stăuceni la restabilirea zonei verzi şi a drumului de acces pe str.***** conform Proiectului de amenajare urbană, grupelor de locuit în or.Stăuceni, efectuarea, în temeiul hotărârii, de către organul cadastral competent, a înregistrărilor aferente anulării titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.*****, *****, ***** urmează a fi respinse ca neîntemeiat, iar privind anularea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr.*****, *****, *****, urmează a fi respinse ca neîntemeiate şi tardive".*

Contrar acestui fapt, autoritatea publică a întreprins măsuri cu efect retroactiv, în afara cazurilor prevăzute de lege, deşi atât Primăria comunei Stăuceni cât şi Consiliul com.Stăuceni au fost părţi la procesul examinat în instanţa de judecată, iar hotărârea din 21 decembrie 2017 a Judecătoriei Chişinău, sediul Râşcani îi este opozabilă.

Ba mai mult, toate circumstanţele invocate în Decizie şi în actele care au stat la baza emiterii acesteia au fost obiectul cercetării judecătoreşti, instanţa pronunţând hotărâri

judecătoreşti irevocabile.

Prin Decizia contestată are loc o ingerinţă nejustificată şi arbitrară în dreptul de proprietate ale Reclamantului:

Potrivit art.46 alin.(1), (2) (3) al Constituţiei Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sânt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

Conform art.4 al Codului funciar, deţinătorii de terenuri cu orice titlu sânt protejaţi de stat.

În conformitate cu prevederile art.487 alin.(1) Cod civil, este considerată posesor de bună-credinţă persoana care are un drept de posesie sau care se poate considera îndreptăţită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptăţirii sale. Buna-credinţă este prezumată.

Reiterează că prin contractul de vânzare-cumpărare din 25 iunie 2021, autentificat de notarul Gladîş Oleg, Reclamantul a achiziţionat bunul imobil nr.cadastral *****, amplasat: str.*****, com.Stăuceni, mun.Chişinău. Dreptul de proprietate al Reclamantului a fost intabulat în Registrul bunurilor imobile pe data de 03 iulie 2021.

La data semnării contractului de vânzare-cumpărare al bunului imobil nominalizat şi intabulării în Registrul bunurilor imobile, bunul imobil nr. cadastral *****, nu era grevat cu careva sarcini şi nu făcea obiectul unei acţiuni administrative sau în instanţa de judecată.

În acest sens, menţionează că la data achiziţionării bunului imobil nr. cadastral *****, erau definitive şi irevocabile hotărârile instanţei de judecată care s-a expus asupra legalităţii atribuirii, formării şi eliberării titlului de autentificare a deţinătorului de teren nr.cadastral *****, cât şi asupra actelor administrative prin care au fost delimitate, formate şi atribuite bunul imobil respectiv în proprietate privată.

În acest sens, Reclamantul este un dobânditor de bună credinţă, căruia prin actul administrativ contestat îi sunt lezate în mod grav drepturile, inclusiv dreptul de proprietate, acţiunile ilegale ale Pârâtei reprezintă o încercare de expropriere ilegală de proprietate s-a, contrar prevederilor legale şi actelor administrative emise însuşi de către Pârâtă, acte administrative care anterior au trecut controlul legalităţii.

În conformitate cu prevederile art.1 al Primului Protocol Adiţional al Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor fundamentale, adoptată la 04 noiembrie 1950, în vigoare pentru Republica Moldova din 01 februarie 1998, stipulează că orice persoană fizică ... are dreptul la respectarea bunurilor sale şi nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

În această ordine de idei, Decizia contestată este un act administrativ ilegal şi nul, având în vedere că este un act administrativ emis cu depăşirea atribuţiilor funcţionale, în afara câmpului legal, prin care îi este lezat dreptul de proprietate al Reclamantului.

Decizia a fost emisă în baza unui act administrativ suspendat prin efectul legii:

Prin Decizia contestată s-a decis: se ia act de cererea prealabilă depusă de către avocatul Pavel Croitoru în interesele lui Sava Valentin; se ia act de Decizia Autorităţii Publice nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022 privind constatarea emiterii titlurilor deţinătorilor de terenuri cu numerele cadastrale *****, *****, ***** cu încălcarea legislaţiei;

Potrivit art.81 alin.alin.(1), (2) al Codului administrativ, în cazul în care actul administrativ individual al autorităţii publice depinde de un act, o operaţiune preliminară sau de

un raport juridic care trebuie constatat de o altă autoritate publică ori formează obiectul unei alte proceduri administrative sau judiciare pendinte, autoritatea publica suspendă procedura administrativă până la emiterea actului administrativ respectiv, efectuarea operaţiunii administrative respective sau până la emiterea unei hotărâri judecătoreşti definitive.

Dacă în cadrul unei proceduri administrative actul administrativ individual depinde de un act sau o operaţiune a unui participant, autoritatea publică suspendă procedura administrativă pentru un termen rezonabil. Suspendarea repetată se admite numai dacă are la bază un motiv care nu putea fi prevăzut la prima suspendare.

În acest sens, menţionează că pe data 26 ianuarie 2022 Reclamantul a depus o cerere prealabilă în adresa Primăriei com.Stăuceni prin care a solicitat anularea Deciziei Autorităţii Publice nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022 ca fiind ilegală şi nulă.

Reieşind din cele expuse, având în vedere că de competenţa Primarului, conform art.16 alin.(2) al Legii nr.436/2006, pregăteşte ordinea de zi a Consiliului, Primarul com.Stăuceni, urma să informeze Pârâta referitor la faptul că actul care va sta la baza deciziei Consiliului este contestat, la rândul său, Consiliul comunal Stăuceni, în conformitate cu prevederile art.81 alin.(1), alin.(2) al Codului administrativ urma să suspende procedura administrativă.

Contrar acestui fapt, Primarul com.Stăuceni nu a informat referitor la contestarea pe cale prealabilă a Decizia Autorităţii Publice nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022, fapt ce se confirmă prin înregistrarea video a şedinţei Consiliul comunal Stăuceni, anexată la dosar, iar Consiliul comunal Stăuceni, în conformitate cu prevederile art.81 alin.alin.(1), (2) al Codului administrativ nu a suspendat procedura administrativă.

Decizia contestată prin prezenta Cerere se întemeiază, inclusiv pe norme legale inexistente/abrogate:

Potrivit Deciziei contestate, ea este întemeiată pe prevederile ... art.art.2, 5 alin.(1) lit.c), art.9 al Legii nr.91/2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor. Menţionează că respectivul act legislativ, integral a fost abrogat în anul 2018, odată cu adoptarea şi intrarea în vigoare a Legii nr.29/2018, care la art.23 (dispoziţii finale şi tranzitorii) este specificat că odată cu intrarea în vigoare a Legii nr.29/2018, se abrogă Legea nr.91/2007.

În aceste circumstanţe se constată că Decizia contestată este lovită de nulitate, inclusiv pe respectivul motiv din moment ce a fost emisă în temeiul unui act legislativ inexistent la moment.

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

Potrivit art.163 lit.a) al Codului administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei.

O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru (art.206 alin.(1) Cod administrativ): 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).

Prin depunerea acțiunii în contencios administrativ, Reclamanta îşi revendică un drept al său, garantat prin prevederile legale şi solicită anularea Deciziei fiind un act administrativ ilegal pe motivele de fapt expuse anterior, din care motiv, în temeiul art.art.189, 206 Cod administrativ, solicită admiterea acțiunii depuse.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul reclamantului, avocatul Silivestru Mihail, a susținut acțiunea în contencios administrativ în sensul formulat și a solicitat admiterea acesteia,

reiterându-și argumentele expuse în scris.

Pârâtul – Consiliul comunal Stăuceni, prin referința din 21.04.2022(f.d.224-234, vol.I), a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale procesuale, pârâtul a invocat următoarele: la data de 05.03.2015, Primăria com.Stăuceni a eliberat titlul de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren nr. *****, prin care cet.Lidia Burciu i s-a atribuit un teren cu suprafaţa de *****ha, din extravilanul com.Stăuceni, cu destinaţia grădină. Dna Lidia Burciu a înregistrat terenul în registrul bunurilor imobile la data de 16.03.2015, iar peste 45 zile a înstrăinat terenul către cet.Laşco Raisa, prin contractul de vînzare-cumpărare nr.3641 din 30.04.2015, înregistrat la 08.05.2015. Ulterior, dreptul de proprietate asupra terenului a fost transferat către cet.Gorea Tatiana, în temeiul certificatului de moştenitor nr.3226 din 19.06.2020, înregistrat la 19.06.2020. La rîndul său, cet.Gorea Tatiana a înstrăinat terenul către reclamantul Onţa Ion, prin contractul de vînzare-cumpărare nr.1-5541 din 25.06.2021, înregistrat la 03.07.2021.

Totodată, în urma unor cereri depuse de către locuitorul din str.*****, com.Stăuceni, Valentin Sava, Primarul com.Stăuceni a decis inclusiv din oficiu, reluarea procedurii de verificare a legalităţii formării şi înstrăinării a trei terenuri, inclusiv a terenului în litigiu, cu numărul cadastral *****, precum şi crearea unei comisii în acest sens.

Prin Raportul nr.02/1-24/4/1 din 04.01.2022 semnat de viceprimarul com.Stăuceni, Comisia a constatat că formarea terenului proprietate publică urma a fi efectuată obligatoriu în temeiul deciziei Consiliului com.Stăuceni şi cu respectarea procedurii legale, însă la caz lipseşte o decizie prin care Consiliul ar fi acceptat delimitarea şi formarea terenului public în litigiu.

Mai mult ca atât, conform informaţiilor din Registrul Gospodăriilor deţinute de către Primăria comunei Stăuceni pentru anul 1992, doamna Lidia Burciu nu activa în comuna Stăuceni în agricultură, fapt ce demonstrează şi lipsa dreptului de a-i fi atribui suplimentar teren conform art.82 din Codul funciar în redacţia anului 1992. Or, la data emiterii titlurilor, cet.Burciu Lidia deja i s-a atribuit teren grădină conform Codului funciar al R.M..

Având în vedere prevederile Instrucţiunii cu privire la conţinutul şi modul de elaborare a documentaţiei cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru nr.71 din 04.08.2017, privind formarea terenurilor agricole (planul cadastral al căruia a fost întocmit în baza proiectului de organizare a teritoriului) formarea care se realizează numai după sistematizarea definitivă a proiectului de organizare a teritoriului.

Conform Proiectului de organizare a teritoriului a com.Stăuceni lăţimea drumului ***** a fost prevăzută de aproximativ 6 metri cu zonă de protecţie pe ambele părţi de aproximativ 4 metri.

În anul 2014 Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru a întocmit proiectul de organizare a teritoriului com.Stăuceni. Potrivit acestui proiect, terenurile examinate erau reprezentate ca drum public(strada *****), care făcea legătură între strada ***** şi strada *****şi care delimitează cartierul destinat caselor de locuit, pe de o parte, şi Pădurea-parc Râşcani, pe de altă parte. Aceiaşi stare de fapt se constată şi prin imaginele grafice ale teritoriului ţinut de întreprinderea de Stat “Cadastru”, prin care se evidenţiază formarea terenurilor în litigiu din contul drumului public.

Comisia a constatat că teritoriul între cartierul locativ şi Pădurea - parc Râşcani reprezintă un drum public cu zonă de protecţie, destinat uzului public. Acest teritoriu în mod constant a fost utilizat de către cetăţeni în calitate de cale de acces, chiar şi după eliberarea titlurilor de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren. Până recent, proprietarii de bunuri

imobile au utilizat acest teritoriu pentru acces la imobilele sale, situate pe str.*****.

Verificând situaţia la ziua de astăzi, conform Bazei de date cadastru, Comisia a constatat că în urma includerii în teritoriu a terenul cu numărul cadastral *****, lăţimea drumului s-a redus considerabil, şi anume lăţimea drumului constituie aproximativ 4,5 - 5 metri fară zonă de protecţie a drumului, drumul fiind mărginit de terenurile, proprietate privată a cetăţenilor. Mai mult ca atât, teritoriul rămas nu poate fi utilizat în calitate de cale de acces, deoarece pe acesta sunt situaţi piloni de electricitate şi sisteme subterane de canalizare şi practic e imposibil să asiguri accesul cu automobilele.

De asemenea, conform normativelor în construcţii, o strada de interes secundar din cadrul unei localităţi rurale trebuie să aibă două benzi, cu lăţimea de 2,75 m, precum şi trotuare pentru pietoni cu lăţimea de 1,0 m (în total - minim 7,5 m).

Comisia a constatat că nerespectarea parametrilor drumului public prevăzuţi de actele normative, va atrage ca consecinţă perturbarea circulaţiei rutiere şi securitatea la trafic, inclusiv a pietonilor şi a bicicliştilor, precum şi disconfortul constant al locatarilor zonei. Parcarea autoturismelor pe stradă va face imposibilă trecerea autospecialelor de pompieri, care necesită de o cale de acces de 3,5 metri.

De asemenea, la formarea terenurilor au fost ignorate prevederile normativelor în construcţii, care stabilesc că distanţele de la hotarele construite ale localităţilor urbane până la masivele forestiere se va aplica minim 50 m, iar de la hotarele construite ale localităţilor rurale şi sectoarele întovărăşirilor pomicole - minim 15 m..

Astfel, în urma edificării construcţiilor, va exista un risc constant de propagare a incendiului de la case la pădure şi viceversa, contrar scopului stabilit de normative, or, terenurile în litigiu sunt amplasate la hotarul nemijlocit al zonei de protecţie sanitară şi la hotarele pădurii-parc “Rîşcani” din mun.Chişinău.

Astfel, Comisia a concluzionat că terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** şi ***** au fost formate cu încălcarea vădită a legislaţiei, a interesului public şi a drepturilor şi intereselor locatarilor din cartierul dat. în virtutea faptului că teritoriul respectiv este destinat uzului public, constituind parte a domeniului public a proprietăţii com.Stăuceni, rezultă că titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren *****, ***** şi ***** emise de Primăria com.Stăuceni sunt lovite de nulitate absolută în temeiul legii. De asemenea, sunt lovite de nulitate absolută operaţiunile şi actele administrative de formare a terenurilor, or, în baza acestora au fost înstrăinate ilegal bunurile domeniului public.

În privinţa acordului Consiliului la înstrăinarea terenurilor, Comisia a menţionat că terenul urma a fi înstrăinat prin decizia Consiliul com.Stăuceni. Conform pnct.2 din titlul deţinătorului de teren eliberat pîrîtei Lidia Burciu, terenul a fost atribuite titularului în baza Deciziei Consiliului com.Stăuceni nr.2 din 20.02.1992, însă, Comisia nu a identificat nici o decizie a Consiliului com.Stăuceni prin care ar fi fost atribuit acest teren către dna Lidia Burciu.

Având în vedere constatările efectuate mai sus, precum şi obligaţia autorităţii publice locale să asigure condiţii pentru un trai decent tuturor cetăţenilor, în corespundere cu normele sanitare, ecologice şi urbanistice, Comisia a concluzionat că unica posibilitate de a înlătura daunele bunăstării comune şi interesului public, este readucerea situaţiei la cea anterioară de până la formarea şi înstrăinarea terenurilor.

în final, Comisia a prezentat Primarului com.Stăuceni o serie de propuneri, privind necesitatea constatării ilegalităţii formării şi înstrăinării terenului, constatarea nulităţii actelor, necesitatea restabilirii dreptului de proprietate publică asupra terenului şi altele.

După examinarea Raportului Comisiei, Primarul com.Stăuceni a emis Decizia nr.02/1-

24/5/1 din 04.01.2022, după cum urmează:

- s-a constat formarea terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** şi nr. *****, în lipsa deciziei Consiliului com.Stăuceni, contrar condiţiilor legale de formare a bunurilor imobile, a documentaţiei de urbanism şi interesului public;
- s-a constatat că teritoriul pe care sunt amplasate terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** şi nr.*****, până la formarea şi înstrăinarea acestora, reprezenta un spaţiu de uz public, din domeniul public al proprietăţii com.Stăuceni. Se constată interesul de a menţine uzul public al teritoriului respectiv până la momentul actual, deoarece teritoriul respectiv de facto reprezintă cale de acces la bunurile proprietate privată;
- s-a constatat nulitatea titlurilor de autentificare a drepturilor deţinătorilor de teren cu nr.***** şi nr.***** din 05.03.2015, nr.***** din 24.07.2014;
- s-a decis prezentarea către Consiliului comunal Stăuceni prezenta Decizie şi raportul Comisiei de examinare a cererii prealabile pentru a decide vizavi de modul de atribuire a terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** şi ***** din strada *****, comuna Stăuceni;
- s-a decis înaintarea unei acţiuni în instanţa de judecată privind confirmarea constatărilor Autorităţii Publice dispuse în prezenta Decizie şi anularea actelor subsecvente actului administrativ nul;
- s-a decis depunea unei plângeri la organele de drept pentru examinarea sub aspect penal a modului de formare şi înstrăinare a terenurilor;

Ulterior, subiectul în cauză a fost inclus pe ordinea de zi a şedinţei Consiliului com.Stăuceni, care prin decizia nr.1/8 din 28.01.2022 a dispus următoarele:

- s-a constatat formarea şi atribuirea terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** şi ***** fără acordul Consiliului comunal Stăuceni şi cu încălcarea legislaţiei în domeniu formării bunurilor imobile şi atribuirii bunurilor imobile;
- s-a constatat modul de folosinţă al terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, ***** şi nr. *****, până la formarea şi înstrăinarea acestora, drept spaţiu de uz public, din domeniul public al proprietăţii com.Stăuceni;
- s-a obligat reprezentantul Consiliului comunal Stăuceni, doamna Efimenco Eugenia să depună acţiuni în instanţa de judecată cu scopul restabilirii dreptului de proprietate a Autorităţii Publice Stăuceni asupra terenurilor domeniului public înstrăinate ilegal cu nr. cadastrale *****, ***** şi nr.*****;

Explică că din constatările făcute de către autorităţile publice a com.Stăuceni, rezultă că terenul în litigiu cu nr. cadastral *****, de facto şi de drept reprezentau parte a domeniului public al proprietăţii publice, deoarece teritoriul respectiv a fost destinat drumului str.***** pentru cartierul locativ, sector Bucovina, care făcea legătura între strada *****şi strada *****, comuna Stăuceni.

Astfel, fostul Primar al com.Stăuceni nu avea dreptul să formeze aceste terenuri în calitate de terenuri cu destinaţie de construcţie şi să le înstrăineze în mod gratuit, prin emiterea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren.

Prin aceasta, s-a încălcat vădit norma legală imperativă din art.2 alin.(1) din Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr.91 din 05.04.2007 (în vigoare la acel moment), care stabilea că terenurile din domeniul public sînt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locaţiune în condiţiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite;

asupra lor nu se pot constitui garanţii reale; c) nu pot fi dobîndite de terţi prin uzucapiune. Astfel, conform alin.(2) din acelaşi articol, actele juridice încheiate cu încălcarea alin.(l) sînt lovite de nulitate absolută.

Menţionează că, deşi în Titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren este indicat că acesta a fost emis în baza Deciziei Consiliului com.Stăuceni nr.2 din 20.02.1992, în realitate Consiliul nu a examinat şi nu emis vreo decizie privind formarea terenurilor şi atribuirea acestora către cetăţeni. Or, indicarea în titluri a deciziei Consiliului a avut ca scop de a crea o aparenţă de legalitate a emiterii titlurilor. Acest fapt se confirmă, inclusiv prin decizia Consiliului com.Stăuceni nr.1/8 din 28.01.2022.

Prin aceasta, au fost încălcate normele legale prevăzute de art.14 alin.(2) din Legea nr.436 din 28.12.2006 şi art.9 din Legea nr.121 din 04.05.2007 (în vigoare la acel moment) care stabilesc competenţa Consiliului în calitate de proprietar de a decide în privinţa înstrăinării bunurilor proprietate publică. Prin urmare, terenul din domeniul public a ieşit din proprietatea com.Stăuceni fără acordul proprietarului.

De asemenea, a fost încălcată cu desăvârşire procedura legală de formare a bunurilor imobile, prevăzută de art.9 din Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr.91 din 05.04.2007 şi art.7 alin.(1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004.

Terenul în litigiu a fost format astfel încât pentru proiectarea unei străzi rămîne doar o porţiune de drum cu lăţimea de aproximativ 4,5 - 5 metri fără zonă de protecţie a drumului. Aceasta vine în contradicţie cu normativele în construcţii (SNIP 2.07.01-89 în vigoare la acel moment) şi NCM B.01.05:2019 (în vigoare la momentul actual), care prevede că, o strada de interes secundar din cadrul unei localităţi rurale trebuie să aibă două benzi, cu lăţimea de 2,75 m, precum şi trotuare pentru pietoni cu lăţimea de 1,0 m, iar în total lăţimea minimală a drumului - 7,5 m..

Conform art.2 alin.(3) din Legea drumurilor nr.509 din 22.06.1995, drumurile locale se împart în: c) străzi - drumuri publice din interiorul localităţilor care sînt proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul întîi sau, după caz, a municipiilor Chişinău şi Bălţi.

Conform art.3 din Legea drumurilor, (1) Suprafeţele de teren aferente drumului public sînt următoarele: 1) zona drumului public, care cuprinde: a) ampriza drumului - suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: partea carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, pavilioane pentru pasageri, parcaje şi platforme pentru staţionarea mijloacelor de transport, ziduri de sprijin şi alte construcţii artificiale; b) zonele de siguranţă - suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantaţiile rutiere şi pentru alte scopuri legate de întreţinerea drumului în condiţii de siguranţă a circulaţiei. Din zonele de siguranţă fac parte, suprafeţele ocupate de drumurile de vară destinate deplasării maşinilor şi agregatelor agricole, precum şi suprafeţele ocupate de lucrările de consolidare a terenului drumului şi altele asemenea. în afara localităţilor, limitele minime ale zonelor de siguranţă a drumurilor sînt prevăzute în anexa nr. 1 secţiunea I; 2) zonele de protecţie - suprafeţele de teren din extravilan situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a drumului, asigurării condiţiilor de întreţinere şi de circulaţie pe el. în limita zonelor de protecţie se stabilesc cerinţe specifice pentru proprietarii şi utilizatorii de terenuri, prezentate în anexa nr.l secţiunea II. Limitele zonelor de protecţie sînt prevăzute în anexa nr.l secţiunea I; 3) zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, şanţurile, rigolele, trotuarele, spaţiile verzi, pistele pentru ciclişti, suprafeţele adiacente pentru parcaje, staţionări

sau opriri, precum şi suprafeţele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

Conform anexei nr.1 la Legea drumurilor, zonele de siguranţă ale drumurilor sînt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului pînă la marginea exterioară a plantaţiilor rutiere. Zonele de protecţie sînt amplasate de-a lungul drumului după marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi au lăţimea specificată în următorul tabel: Drumuri locale - 5 metri.

Nerespectarea acestor normative atrage ca consecinţă perturbarea circulaţiei rutiere şi securitatea la trafic, inclusiv a pietonilor şi a bicicliştilor, precum şi disconfortul locatarilor zonei. Astfel, parcarea autoturismelor pe stradă va face imposibilă trecerea autospecialelor de pompieri, care necesită de o cale de acces de 3,5 metri.

De asemenea, conform aceloraşi normative, distanţele de la hotarele construite ale localităţilor urbane până la masivele forestiere se va aplica minim 50 m, iar de la hotarele construite ale localităţilor rurale şi sectoarele întovărăşirilor pomicole - minim 15 m. în localităţile urbane pentru teritoriile cu case de locuit individuale cu 1-2 niveluri cu loturi adiacente, distanţa de la aceste loturi până la masivele forestiere se poate reduce, dar va fi minim 15 m.

Menţionează că, până la formarea şi înstrăinarea terenurilor, această normă era respectată. Ulterior însă, terenurile nou formate deja nu mai corespund exigenţelor anti-incendiu, deoarece sunt amplasate la hotarul nemijlocit al zonei de protecţie sanitară şi la hotarele pădurii - parc “Râşcani” din mun.Chişinău. Astfel, în urma edificării construcţiilor, va exista un risc constant de propagare a incendiului de la case la pădure şi viceversa, contrar scopului stabilit de normative.

Potrivit art.92 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.5 din 05.01.1998 (în vigoare la momentul formării terenului), autorizarea executării parcelării, în conformitate cu prezentul Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii: a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafaţa minimă a parcelei de 150 m.p. pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum 200 m.p. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate, cu condiţia ca soluţiile tehnice şi arhitecturale să asigure respectarea normativelor tehnice; c) adîncime mai mare sau cel puţin egală cu lungimea parcelei.

Potrivit art.93, sînt considerate loturi construibile numai loturile care corespund cerinţelor specificate la punctul 92.

Reieşind din forma terenurilor atribuite, rezultă că acestea nu corespund condiţiei de formare, prevăzută la art.92 lit.b) şi c) din Regulament, or, adâncimea terenurilor este vădit mai mică decât lungimea parcelei şi nu corespunde respectarea normativelor tehnice. La caz, aceasta presupune, amplasarea construcţiilor chiar în apropierea nemijlocită a spaţiilor verzi, care vine în contradicţie vădită cu actele normative.

Încălcările legislaţiei expuse în prezenta acţiune afectează vădit interesul public, precum şi drepturile şi interesele locatarilor din regiunea dată, în mod special a proprietarilor de bunuri imobile situate pe str.*****.

Atrage atenţia asupra faptului că, chiar şi după emiterea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren şi încheierea actelor juridice de înstrăinare subsecvente, locatarii din zona dată au continuat să utilizeze acest teren conform destinaţiei iniţiale, ca drum public.

Menţionează că, foştii proprietari ai terenului în litigiu, chiar dacă au obţinut dreptul de proprietate, nu au intrat efectiv în posesia terenului şi nu îl foloseau, or, aceştia conştientizau faptul că acest teritoriu era utilizat de către cetăţeni în calitate de drum public. Doar la mijlocul

anului 2021, reclamantul Onţa Ion a împrejmuit terenul cu un gard de plasă metalică. Din momentul împrejmuirii terenului de către reclamant, strada ***** de facto a dispărut, Primăria fiind pusă în situaţia să edifice o cale de acces temporară către terenurile proprietarilor din aceasta stradă (a se vedea actele întocmite de către Poliţie şi Primărie), însă, aceasta nu rezolvă problema existentă în perspectivă îndelungată, deoarece spaţiul rămas pentru drum nu corespunde condiţiilor şi parametrilor prevăzut de lege pentru un drum public, deoarece nu este spaţiu suficient nici măcar pentru dimensiunea minimală a drumului, nemaivorbind de zona de siguranţă şi zona de protecţie.

Menţionează că autorităţile publice locale şi-au exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat de lege, reieşind din circumstanţele de fapt constatate şi în conformitate cu prevederile legale. Or, autoritatea publică reclamantă este obligată să asigure interesul public în localitatea sa, prin orice măsuri prevăzute de lege.

Pentru a verifica legalitatea deciziei contestate, în primul rînd, urmează a fi elucidată esenţa şi efectele juridice ale acesteia.

Menţionează că, pct.pct.1 şi 2 din decizie nu produc careva efecte juridice, or, Consiliul doar a luat act de Cererea Prealabilă depusă de către avocatul Pavel Croitoru în interesele cet.Sava Valentin şi Decizia Autorităţii Publice nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022.

Prin pct.3, Consiliul a constatat că niciodată nu a emis careva decizii privind formarea terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** şi ***** şi înstrăinarea acestora. Or, potrivit legislaţiei în vigoare la momentul formării şi înstrăinării terenurilor (perioada 2014-2015), aceste operaţiuni administrative nu puteau avea loc fără o decizie a Consiliului local şi fără respectarea procedurii legale. Astfel, în esenţă, aceasta reprezintă o constatare a unei stări de fapt care nu poate fi pusă la îndoială - adică lipsa unor decizii ale Consiliului.

Prin pct.4, Consiliul a constatat că terenurile în litigiu, până la formarea şi înstrăinarea acestora, reprezentau spaţiu de uz public, din domeniul public al proprietăţii com.Stăuceni. Astfel, avînd în vedere competenţele legale ale Consiliului local de administrare şi gestionare a domeniului public, autoritatea publică locală a constatat doar regimul existent al terenurilor pînă la formarea şi înstrăinarea acestora.

Subliniază faptul că prevederile pct.pct.3 şi 4 din decizie nu produc careva efecte juridice de sine-stătător, ci reprezintă doar circumstanţe constatate în mod obiectiv care ar constitui temei pentru ca autoritatea publică locală să solicite instanţei de judecată să verifice legalitatea formării acestor terenuri. Or, potrivit legislaţiei, actele privind formarea şi înstrăinarea bunurilor domeniului public sunt lovite de nulitate absolută.

Anume din acest considerent, urmărind un scop legitim, prin pct.5 din decizie, Consiliul a obligat reprezentantul Consiliului comunal Stăuceni, să depună acţiuni în instanţa de judecată cu scopul restabilirii dreptului de proprietate a Autorităţii Publice Stăuceni asupra terenurilor domeniului public. Iar prin pct.6, Primarul comunei Stăuceni a fost împuternicit să asigure executarea prevederilor prezentei Decizii. Menţionează faptul că, prevederea privind adresarea în instanţa de judecată reprezintă unica dispoziţie executorie dispusă de către Consiliu, or, celelalte prevederi ale deciziei nu necesită careva operaţiuni de executare.

În privinţa argumentului reclamantului precum că decizia contestată este nulă, fiind emisă cu depăşirea competenţelor funcţionale şi cu încălcarea procedurii, menţionează că la adoptarea deciziei Consiliul comunal Stăuceni a acţionat conform competenţelor legale prevăzute de art.14 din Legea nr.436/2006 privind administraţia publică locală, care prevede că Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice. Conform alin.(2),

Consiliul administrează bunurile domeniului public ale satului (comunei), decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), decide asupra lucrărilor de proiectare, construcţie, întreţinere şi modernizare a drumurilor, precum şi a întregii infrastructuri economice, sociale, medicale şi de agrement de interes local.

Menţionează că, anterior terenul în litigiu a aparţinut comunei Stăuceni şi era destinat drumului public str.*****. Pînă la emiterea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 05.03.2015, terenul în cauză nu era delimitat şi înregistrat conform legislaţiei.

Pentru a explica acţiunile autorităţii publice locale, menţionează că la momentul emiterii titlului, procedura de delimitare a terenurilor publice era reglementată de Legea nr.91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor.

Potrivit art.1 alin.(3) din Lege, din domeniul public al statului, al raionului, al unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, al oraşului (municipiului), al satului (comunei), după cum sînt de interes naţional sau local, fac parte terenurile determinate de lege, precum şi terenurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public.

Conform art.2 din aceiaşi lege, (1) Terenurile din domeniul public sînt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locaţiune în condiţiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite; asupra lor nu se pot constitui garanţii reale; c) nu pot fi dobîndite de terţi prin uzucapiune. (2) Actele juridice încheiate cu încălcarea alin.(l) sînt lovite de nulitate absolută. (3) Terenurile din domeniul public pot fi trecute în domeniul privat doar în condiţiile legii.

Conform art.3 din aceiaşi lege, (1) Delimitarea terenurilor proprietate publică în terenuri proprietate publică a statului şi terenuri proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv a terenurilor ce ţin de domeniul public sau cel privat, are drept scop: a) protecţia şi folosirea eficientă a terenurilor proprietate publică a statului în interesul deţinătorilor de terenuri şi al Republicii Moldova; b) protecţia şi folosirea eficientă a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale în interesul deţinătorilor de terenuri şi al unităţilor administrativ-teritoriale. (2) Delimitarea terenurilor proprietate publică se efectuează prin acţiuni de identificare şi formare a terenurilor proprietate publică a statului şi a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale în modul stabilit de legislaţie. (3) Executarea lucrărilor de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului şi a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv a terenurilor care aparţin domeniului public sau celui privat, de identificare a lor, precum şi a lucrărilor de elaborare a planului geometric, este asigurată de Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru, în comun cu autorităţile administraţiei publice centrale competente şi autorităţile administraţiei publice locale, prin intermediul întreprinderilor de stat al căror fondator este Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru. (4^1) Lucrările de delimitare a terenurilor proprietate publică includ următoarele etape: a) întocmirea de către ministere, alte autorităţi administrative centrale şi autorităţile administraţiei publice locale a listei bunurilor imobile proprietate publică pe care le deţin în proprietate, în gestiune şi prezentarea acesteia către Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru pentru sistematizare şi crearea bazei de date; b) identificarea şi formarea bunurilor imobile proprietate publică incluse în listă, întocmirea procesului-verbal al şedinţei comisiei de lucru privind delimitarea bunurilor imobile proprietate publică, elaborarea proiectelor planurilor geometrice şi coordonarea acestora cu persoanele şi autorităţile interesate. Proiectele planurilor geometrice se elaborează în baza materialelor cartografice existente, în hotarele generale. (4) Cheltuielile de

executare a lucrărilor de identificare şi de formare a terenurilor proprietate publică a statului şi a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se suportă de la bugetul de stat. (5) Înregistrarea terenurilor proprietate publică a statului şi a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează în conformitate cu legislaţia. Conform art.5 din Lege, (1) De domeniul public al satului (comunei), oraşului (municipiului) ţin: b) terenurile împădurite, cu excepţia celor prevăzute la art.4 alin.(l) lit.b), fîşiile forestiere, terenurile destinate reţinerii apei, terenurile zonelor de protecţie a apelor şi zonelor sanitare, terenurile destinate măsurilor antierozionale, coridoarelor ecologice şi altor scopuri de protecţie a mediului; c) terenurile aferente obiectivelor de menire social-culturală proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale, terenurile ocupate de pieţe, străzi, pasaje, terenurile folosite pentru căile de comunicaţie, terenurile ocupate de parcuri, grădini publice, scuaruri, terenurile folosite pentru cimitire şi pentru alte necesităţi ale gospodăriei comunale locale; d) terenurile destinate transportului rutier, feroviar, naval, aerian, transportului prin conducte, liniilor de telecomunicaţii, liniilor de transport de energie electrică, exploatărilor miniere şi altor necesităţi industriale ale autorităţilor administraţiei publice locale, cu excepţia celor prevăzute la art.4 alin.(l) lit.d).

Conform art.6 alin.(4) din Lege, trecerea terenurilor din domeniul public în domeniul privat se face prin hotărîre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orăşenesc (municipal), sătesc (comunal) dacă Constituţia sau legea organică nu dispune altfel. Terenurile de uz public pot fi trecute în domeniul privat doar dacă nu mai sînt destinate uzului public.

Potrivit art. 8 din Lege, la delimitarea terenurilor proprietate publică: b) autorităţile administraţiei publice locale întocmesc, în modul stabilit, lista terenurilor proprietate publică pe care le-au dobîndit şi o aprobă; c) Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru organizează lucrările de delimitare a terenurilor proprietate publică.

Potrivit art.9 din Lege, (1) Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru, în comun cu reprezentanţii ministerelor, altor autorităţi ale administraţiei publice centrale, ai autorităţilor administraţiei publice locale, identifică şi reprezintă pe planuri hotarele terenurilor proprietate publică a statului şi ale terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ- teritoriale, întocmind setul de documente referitoare la delimitarea terenurilor proprietate publică. (2) Identificarea terenului proprietate publică se face în baza unuia dintre următoarele documente, după caz: a) planului cadastral existent; b) informaţiei din registrul bunurilor imobile; c) informaţiei din cadastrul funciar general, care se întocmeşte anual; d) actului de atribuire în folosinţă a terenului sau de trecere a lui în proprietatea unităţii administrativ-teritoriale, perfectate de autoritatea administraţiei publice; e) titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren. (3) In urma identificării terenurilor proprietate publică, se întocmeşte un proiect de formare a acestor terenuri şi lista (registrul) lor. (4) Setul de materiale referitoare la delimitarea terenurilor proprietate publică conţine: a) procesul-verbal al comisiei de lucru privind delimitarea terenurilor proprietate publică; b) decizia consiliului sătesc (comunal), orăşenesc (municipal), raional, a Comitetului executiv al Găgăuziei privind aprobarea listei (registrului) terenurilor proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale respective; c) avizul ministerelor, altor autorităţi ale administraţiei publice centrale (pentru terenurile proprietate publică a statului); d) proiectul de formare a terenurilor proprietate publică; e) actul de stabilire a hotarelor în natură, în cazul îndeplinirii lucrărilor la comanda gestionarului terenului. (5) Guvernul, autorităţile administraţiei publice locale vor aproba listele terenurilor din domeniul public şi ale celor din domeniul privat. (6) Proiectul de formare a terenurilor

proprietate publică se transpune pe teren, la comanda gestionarului terenului, prin stabilirea hotarelor în natură şi semnarea actului de stabilire a hotarelor. După stabilirea hotarelor, se elaborează planul geometric al terenurilor proprietate publică. Suprafaţa terenurilor se va concretiza în conformitate cu planul geometric. (7) Delimitarea terenurilor proprietate publică se finalizează cu înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile.

Din normele legale expuse, rezultă că formarea şi înregistrarea terenului proprietate publică poate să aibă doar ca a urmare a respectării procedurii legale. La caz, terenul în litigiu a fost format de către fostul Primar al com.Stăuceni cu încălcarea vădită a procedurii şi fără acordul Consiliului comunal Stăuceni, în calitate de proprietar al terenului.

De asemenea, consideră ca fiind neîntemeiată argumentul reclamantului precum că prin decizia contestată are loc o ingerință nejustificată şi arbitrară în dreptul de proprietate al reclamantului. Este neclar în ce mod se manifestă ingerința în dreptul de proprietate în condiţia în care, decizia Consiliului nu produce careva efecte juridice asupra dreptului reclamantului asupra terenului. Faptul că Consiliul local Stăuceni ar putea contesta în instanţa de judecată dreptul de proprietate a reclamantului asupra terenului cu certitudine nu constituie o ingerință în dreptul acestuia. Or, atît timp cît legislaţia prevede temeiuri de nulitate a actelor juridice, nu poate exista vreun drept de proprietate sacru, adică incontestabil. Astfel, în alt proces de judecată, instanţa de judecată urmează să examineze cererea de chemare în judecată a Consiliului comunal Stăuceni privind constatarea nulităţii actelor administrative de formare şi înregistrare a terenurilor.

De asemenea, respinge argumentul reclamantului precum că acesta nu a fost atras în procedura administrativă. Menţionează că decizia Consiliului comunal Stăuceni nr.1/8 din 28.01.2022 a fost adoptată în urma examinării Raportului Comisiei din 03.01.2022 şi a deciziei Primarului din 04.01.2022, prin care s-a propus Consiliului adoptarea deciziei respective. Reclamantul a fost înştiinţat în mod legal şi a participat la procedura administrativă prin care s-a examinat chestiunile în litigiu, astfel, acesta nu poate să invoce netransparența procesului decizional.

Este neîntemeiat argumentul reclamantului că prin emiterea deciziei contestate, pârâtul a încălcat principiul puterii lucrului judecat. Or, trebuie de luat în consideraţie faptul că, decizia contestată se referă în mod principal pe aprecierea legalităţii formării şi înregistrării terenurilor în litigiu. Iar, prin hotărârea Judecătoriei Chişinău sediul Râşcani din 21.12.2017 nu s-a examinat chestiunea privind legalitatea formării şi înregistrării terenului în litigiu.

Astfel, în alt proces de judecată, instanţa de judecată urmează să examineze cererea de chemare în judecată a Consiliului comunal Stăuceni privind constatarea nulităţii actelor administrative de formare şi înregistrare a terenurilor.

Totodată, este neîntemeiat şi argumentul reclamantului precum că decizia Consiliului a fost emisă în baza unui act administrativ suspendat prin efectul legii. Or, chiar dacă reclamantul a depus o cerere prealabilă împotriva actelor care au stat la baza emiterii deciziei Consiliului, reclamantul nu a solicitat suspendarea actelor. Prin urmare, nu exista nici un impediment legal ca Consiliul să adopte decizia nr.1/8 din 28.01.2022, întrucît legislaţia nu prevede suspendarea de drept a actelor administrative contestate în procedura prealabilă. Mai mult ca atît, prin scrisoarea Primarului com.Stăuceni nr.02/1-24/159 din 10.02.2022, reclamantul a fost informat despre respingerea cererii prealabile depusă la 26.01.2022.

De asemenea, urmează a fi apreciat critic argumentul reclamantului precum că autoritatea a aplicat acte legislative abrogate. Or, autoritatea publică a aplicat normele de procedură prevăzute de Codul administrativ, precum şi normele de drept material, în vigoare la

data emiterii titlurilor, chiar dacă unele dintre aceste norme legale nu mai sunt în vigoare la momentul actual.

Cu titlu de practică judiciară, menţionează decizia Curţii Supreme de Justiţie nr.3ra-294/21 din 17.09.2021 într-o cauză privind anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, în care instanţa recurs a reţinut că asemeni particularilor, şi autorităţile publice pot să greşească în activitatea lor, să comită erori, de ordin tehnic sau material, dată fiind implicaţia factorului uman(errare humanum est). Pentru ipoteza în care actul administrativ a fost emis prin încălcarea unei norme de drept imperative sau prohibitive sau a fost emis prin mijloace frauduloase sau ca rezultat al unui viciu de voinţă - eroare, dol, violenţă - iar organul administrativ constată această situaţie, dar actul şi-a produs efectele prin executare, prin trecerea lor în sfera altor ramuri de drept, producând alte efecte juridice, calea legală de desfiinţare a actului administrativ ilegal nu mai poate fi revocarea actului, ci constatarea nulităţii ori anularea lui de către instanţa judecătorească, la cererea persoanei interesate sau chiar a autorităţii emitente însăşi. Aşa fiind, legiuitorul nu distinge, în mod expres, între interesul public şi interesul privat, referindu-se la interesul legitim, astfel încît legitimitatea este o trăsătură specifică ambelor forme de interes. Interesul personal este un interes direct, real, născut şi actual, sigur şi cert. De asemenea, interesul trebuie să fie vizat în mod direct de actul administrativ în cauză, adică să fie pertinent. Interesul societăţii, pe de altă parte, sau cel public, general, se referă la nevoile comunităţii respective, necesităţi care ar trebui să-şi găsească şi o soluţionare. In aceste condiţii, drepturile, interesele legitime şi obligaţiile particularilor sunt întotdeauna puse în balanţă de interesul public, iar pe de altă parte, părţile se află într-o poziţie de inegalitate juridică. Cu alte cuvinte, are loc o ierarhizare şi o prioritizare a acestor interese concurente, interesul general, cel al respectării legii şi a regulilor comunităţii prevalînd, de regulă, în dreptul public în general şi în dreptul administrativ, în particular.

Menţionează că la emiterea deciziei contestate, Consiliul comunal Stăuceni nu a avut intenţia să prejudicieze interesele private ale reclamantului, ci să prezinte instanţei de judecată o acţiune prin care aceasta ar urma să decidă în privinţa concurenţei între interesul reclamantului, pe de o parte, şi interesul public, pe de altă parte. Or, din examinarea obiectivă a circumstanţelor cauzei la etapa desfăşurării procedurii administrative, autoritatea publică a ajuns la concluzia certă că la formarea, înregistrarea şi înstrăinarea terenului în litigiu au fost încălcate normele imperative ale legii, care sunt sancţionate în mod expres prin nulitate absolută a acelor emise. Încălcările legislaţiei nu poartă doar un caracter formal, consecinţele negative ale acestora vor persista în continuare atât timp cît va exista terenul în parametrii actuali.

Reieşind din cele expuse, solicităm respingerea acţiunii reclamantului Onţa Ion cu privire la anularea deciziei Consiliului comunal Stăuceni nr.1/8 din 28.01.2022.

În ședințe de judecată reprezentantului pârâtului nu s-au prezentat, fiind înștiințat în modul prevăzut de lege despre data, ora și locul examinării cauzei (f.d.207, 220 vol I; f.d.24, 53, vol.II); prin cererea din 07.11.2022, a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezenatntului său și menținerea actului administrativ în vigoare. Ținând cont de cele enunțate, instanța de judecată a dispus, în temeiul art.218 lit.d) al Codului administrativ, examinarea cauzei în lipsa reprezentantului pârâtului.

Persoană terță – Sava Valentin, prin reprezentantul său, avocatul Pavel Croitoru a prezentat explicații scrise(f.d.211-216), reținând că terțul se solidarizează integral cu poziția Consiliului com.Stăuceni, expusă în referință și în actele dosarului administrativ. În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul terțului, avocatul Pavel Croitor, inițial fiind prezent,

ulterior nu s-a prezentat, fiind citat. Ținând cont de cele enunțate, instanța de judecată a dispus, în temeiul art.218 lit.d) al Codului administrativ, examinarea cauzei în lipsa terțului și reprezentantului acestuia.

Aprecierea instanței:

Examinând acțiunea reclamantului Onța Ion, ascultând în ședința de judecată explicațiile reprezentantului reclamantului, studiind referințele pârâtului și terțului, în coraport cu probele administrate în ansamblul şi interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, acțiunea depusă este admisibilă, întemeiată şi pasibilă de admis, din următoarele considerente.

Conform art.189 alin.(1) Cod administrativ al RM, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

În conformitate cu art.17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă. Respectiv, art.17 examinat în coroborare cu art.189 și 207 alin.(2) lit.e) din Codul administrativ al Republicii Moldova, instituie una din premisele realizării dreptului la acțiune – vătămarea unui drept propriu al reclamantului, protejat de lege și încălcat de către o autoritate publică, prin act/activitatea administrativă desfășurată de ultima. Reclamantul este proprietar al terenului cu numărul cadastral ***** și apără dreptul său de proprietate, deoarece pârâtul prin decizia emisă a constatat *inter alia* că formarea și atribuirea acestui teren a avut contrar Legii. Respectiv, decizia nr.1/8 din 28.01.2022 în partea contestată de reclamant, este un act administrativ individual defavorabil reclamantului și acțiunea în contencios administrativ depusă de ultimul este admisibilă în baza temeiuliui prevăzut de art.207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ.

Conform art.206 Cod administrativ, (1) 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). (2) Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei cînd se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

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

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

În conformitate cu art.209 al Codului administrativ, 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 soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător. Dacă

informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține 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. Pentru acţiunea în realizare, acţiunea în constatare şi acţiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acţiunii în contencios administrativ.

Respectiv, în temeiul art.163 lit.a) Cod administrativ procedura prealabilă nu se efectuează, or, actul administrativ contetsat este emis de către Consiliul comunal Stăuceni.

Iar în baza art.209 lit.b) Cod administrativ, acțiunea în contencios administrativ se înaintează în decurs de 30 de zile de la data comunicării sau notificării actului administrativ individual.

Astfel, cu referire la admisibilitatea acțiunii pe temeiul respectării procedurii prealabile și a termenului de înaintare acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată constată că decizia este emisă la 02.02.2022 și contestată de reclamant cu cerere de chemare în judecată la 07.02.2022, adică în interiorului termenului de 30 de zile prevăzut de art.209 lit.b) Cod administrativ.

Prin urmare, analizând circumstanţele speţei în coraport cu normele legale precitate, instanţa de judecată, constată că reclamantul Onța Ion a respectat procedura și termenul de depunere a acțiunii în contencios administrativ, şi-a realizat dreptul său la acţiune în interiorul termenului prevăzut de lege, ceea ce denotă că temei de declarare a acţiunii ca fiind inadmisibilă pe motivele specificate, nu există, Legea impunând examinarea fondului cauzei.

Potrivit art.20 din Codul administartiv, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Noţiunea de „act administrativ” este reglementată în legaliația națională, cât şi în Rezoluţia (77) 31 Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcţii judiciare.

Controlul judecătoresc al legalităţii actelor administrative, presupune apărarea drepturilor şi intereselor legitime ale cetăţenilor, împotriva abuzurilor administraţiei publice, în condiţiile legii contenciosului administrativ. Acest control se înfăptuieşte de către instanţele de judecată în condiţiile legii privind organizarea judecătorească. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenţei, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituţiei contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor şi care presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităţilor publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activităţii autorităţilor publice, asigurarea ordinii de drept. Şi reieşind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul şi care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa

instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Obiect al examinării prezentei cauze în instanţa de contencios administrativ îl constituie verificarea legalităţii actului administrativ individual defavorabil – decizia nr.1/8 din 28.01.2022, în partea ce se referă la terenul nr.*****(f.d.20-21).

Prin decizia contestată, în partea contestată de către reclamant, autoritatea publică pârâtă a decis:

- se ia act de cererea prealabilă depusă de către avocatul Pavel Croitoru în interesele lui Sava Valentin;
- se ia act de Decizia Autorităţii Publice nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022 privind constatarea emiterii titlurilor deţinătorilor de teren cu numerele cadastrale ***** cu încălcarea legislaţiei;
- se constată formarea şi atribuirea terenurilor cu numerele cadastrale ***** fără acordul Consiliului comunal Stăuceni şi cu încălcarea legislaţiei în domeniul formării bunurilor imobile şi atribuirii bunurilor imobile;
- se constată modul de folosinţă a terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** până la formarea şi înstrăinarea acestora drept spaţiu de uz public, din domeniul public al proprietăţii com.Stăuceni;
- se obligă reprezentantul Consiliul comunal Stăuceni, doamna Efimenco Eugenia să depună acţiuni în instanţa de judecată cu scopul restabilirii dreptului de proprietate a Autorităţii Publice Stăuceni asupra terenurilor domeniului public înstrăinate ilegal cu nr. cadastrale *****;
- Primarul comunei Stăuceni dl Alexandru Vornicu, va asigura executarea prevederilor prezentei Decizii;
- Comisia juridică pentru probleme umanitare, protecţia socială a populaţiei şi combaterea sărăciei (Preşedinte Golubciuc Olga) şi Comisia pentru dezvoltare rurală, resurse funciare şi protecţia mediului ambiant (Preşedinte dl Sacagiu Ion) vor asigura controlul asupra îndeplinirii prevederilor prezentei Decizii;

Cu alte cuvinte, prin decizia emisă de către autoritatea publică pârâtă, ultima a intervenit în dreptul de proprietate al reclamantului, stabilind, *printre altele*, că terenul care ulterior a devenit proprietatea reclamantului, a fost format și atribuit numărul cadastral cu încălcarea legislației.

Cercetând starea de fapt, instanța de judecată a stabilit următoarele:

Reclamantul, Onța Ion, este proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în com.Stăuceni, str.*****, 8.

Temeiul în baza căruia reclamantul Onța Ion a devenit proprietar al imobilului sus menționat, este contractul de vînzare-cumpărare din 25.06.2021. Reclamantul în calitate de cumpărător a achitat vînzătorului prețul bunului în sumă de 1 289 376 lei(f.d.22-23).

Contractul de vînzare-cumpărare din 25.06.2021 este autentificat notarial.

Dreptul de proprietate al reclamantului asupra imobilului procurat în baza contractului din 25.06.2021 a fost înregistrat în Registrul bunuril imobile. Data înregistării 03.07.2021(f.d.24).

Aici, instanța de judecată va sublinia că dreptul de proprietate al reclamantului Onța Ion asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în com.Stăuceni, str.*****, 8, obținut în baza unui act juridic legal, translativ de proprietate, autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 03.07.2021 și din acest moment se asigură recunoașterea publică a

dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, așa cum prevede legiuitorul în art.1 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/25.02.98.

Instanța de judecată a stabilit că reclamantul legal, în baza actului juridic autentificat notarial, art.5 alin.(8) din Legea privind procedura notarială nr.246/15.11.2018 statuând că, actul notarial purtînd ştampila şi semnătura notarului este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic şi are forţă probantă şi, după caz, forță executorie prevăzută de lege, a cumpărat imobilul menționat și a înregistrat dreptul său de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit art.46 alin.(1) şi (3) din Constituţia Republicii Moldova, ”Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate. (...) Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.”

Potrivit art.46 alin.(2) din Constituţia Republicii Moldova, ”Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.”

Dreptul de proprietate a reclamantului asupra terenului cu numărul cadastral ***** este un drept fundamental garantat de Constituţia Republicii Moldova şi de Convenţia Europeană pentru Drepturile şi Libertăţile Fundamentale (art.1 din Protocolul adiţional nr.1), care statuează: ”Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.”

Prin urmare, dreptul de proprietate al reclamantului trebuie respectat.

Astfel, instanţa de judecată constată că, de către autoritpțile publice locale a fost încălcat art.30 alin.(2) Cod administrativ, care prevede că autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public. Or, autoritatea publică pârâtă prin emiterea deciziei contestate, a afectat situația juridică definitivă – dreptul de proprietate al reclamantului asupra terenul procurat în baza contractului autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în alte condiții decât cele prevăzute de lege și nu a justificat că acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

Invocarea de către autoritatea publică pârâtă, în apărarea sa, a dreptului discreţionar al acesteia, pare a fi făcută de ultima, fără a respecta principiul bunei credinţe şi diligenţe de care trebuie să dea dovadă orice autoritate publică. Dreptul discreţionar nu permite desfăşurarea activităţii administrative arbitrare. Esenţa puterii discreţionare are drept bază marja de libertate lăsată la libera apreciere a unei autorităţi astfel ca în vederea atingerii scopului indicat de legiuitor să poată recurge la orice mijloc de acţiune în limitele competenţei sale, însă să acţioneze cu respectarea principiului proporţionalităţii. Respectiv, ipotetic vorbind, pentru a fi rezonabil de discutat/de invocat existența dreptului discreţionar, pârâtul trebuia, cel puţin, să respecte careva norme legale. Iar faptul că, autorităţile publice, fără a ţine cont de drepturile reclamantului Onța Ion, fără a comunica acestuia toate circumstanțele importante, au intervenit în raportul juridic definitiv, declarând că anterior nu s-a respectat anumite condiții legale, nu ține de esența dreptului discreționar.

Dacă legalitatea are în vedere, conformitatea cu legea, ceea ce presupune că orice formă de manifestare a autorităţii publice, inclusiv a oricăreia din sfera administraţiei publice, trebuie să se încadreze în limitele stabilite de actele normative, puterea discreţionară presupune, pe fond libertatea ce i-a fost conferită de lege autorităţii publice pentru a alege o soluţie sau alta. Raportat la cazul dat, autorităţii publice pârâte nu îi este conferit dreptul de a alege – de a deposeda sau de

a nu deposeda reclamantul de imobilul lui, în situaţia în care, potrivit legii, dreptul acestuia este considerat legal obținut ca urmare a procurării acestui imobil în baza unui act juridic autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar principiul legalităţii (art.21 Cod administrativ), de care urmează să se conducă autoritățile publice pârâte, impunea o singură soluţie legală – respectarea drepturilor reclamantului, prevăzute de lege.

Respectiv, instanţa de judecată conchide asupra nerespectării de către autoritatea publică pârâtă la emiterea actului contestat – deciziei nr.1/8 din 28.01.2022, în partea contestată de către reclamanat, a principiilor legalității, stabilității raporturilor juridice, proporţionalităţii şi a limitelor dreptului său discreţionar.

Principiul proporţionalităţii (art.29 Cod administrativ), impune ca orice măsură întreprinsă de autorităţile publice prin care se afectează drepturile sau libertăţile prevăzute de lege să corespundă principiului proporţionalităţii. O măsură întreprinsă de autorităţile publice este proporţională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. Măsura întreprinsă de autorităţile publice este una rezonabilă dacă ingerinţa produsă prin ea nu este disproporţională în raport cu scopul urmărit.

La fel, dreptul discreţionar (art.137 Cod administrativ) presupune că în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Legalitatea actelor administrative înseamnă conformitatea acestora cu Constituţia şi cu legile adoptate de Parlament, precum şi cu actele normative care au o forţă juridică superioară. În ceea ce priveşte oportunitatea, aceasta reprezintă capacitatea de apreciere a autorităţilor publice, în ceea ce priveşte măsurile ce trebuie luate pentru realizarea obiectivului stabilit de lege, mijlocele utilizate, momentele sau etapele acţiunii. Cu alte cuvinte, oportunitatea este capacitatea administrativă de a aprecia „cum este mai bine” să se înfăptuiască obiectivul stabilit, prin intermediul legii.

Respectiv, atunci când în privința proprietății reclamantului Onța Ion de către pârât a fost emisă decizia contestată, autoritatea publică pârâtă a încălcat principiului legalităţii actului administrativ contestat, ci nu cel al oportunităţii, concluzia pârâtului în acest sens fiind una vădit greşită. Statul de drept presupune respectarea principiului legalităţii, recunoscând, totodată, autorităţilor publice, să-şi exercite puterea discreţionară, care reprezintă acea marjă de libertate lăsată la libera apreciere a unei autorităţi astfel ca, în vederea atingerii scopului indicat de legiuitor, să poată recurge la orice mijloc de acţiune în limitele competenţei sale. Însă, această putere discreţionară, sau drept de apreciere, sau oportunitate, nu este nelimitată, cenzurarea acesteia de către judecător poate şi trebuie să intervină atunci când este afectată chiar legalitatea şi, practic, se acţionează cu exces de putere.

Există unica posibilitate legală ca autoritatea publică, în cazul în care consideră că pretinsul interes public – de a folosi, inclusiv terenul reclamantului, în vederea utilizării lui în calitate de drum public, prevalează asupra dreptului reclamantului, să satisfacă interesul public și să nu încalce drepturile reclamantului: exproprierea terenului pentru cauză de utilitate publică, cu achitarea în schimb a unei compensații imediate și echitabile, în condiții legii.

Toate argumentele invocate de către pârât în apărarea sa, și anume: - fostul primar nu a respectat prevederile legale la atribuirea terenului Lidiei Burciu; - o comisie a pârâtului nu a

identificat nici o decizie prin care a fost atribuit terenul; - terenul din domeniul public a ieșit ilegal din domeniul public, nu sunt imputabile reclamantului și, respectiv, nu pot afecta dreptul de proprietate al acestuia. În acest context, instanța de judecată va sublinia că, actul administrativ are caracter obligatoriu și este executoriu din oficiu, adică se aplică din oficiu, el însuşi fiind titlu executoriu, cu alte cuvinte, nu are nevoie de autorizarea altui organ pentru a fi pus în executare. Această trasătură a actului administrativ derivă din faptul că, fiind elaborat în executarea legii, este considerat, pe de o parte, ca fiind act autentic, adică o emanaţie a organului abilitat în acest scop de lege, iar pe de altă parte, că datele pe care le cuprinde sunt conforme cu realitatea.

Mult ca atât, există și un alt mecanism – controlul obligatoriu al legalității actelor autorităților administrației locale, instituit de art.64 al Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, care se efectuează de Cancelaria de Stat, însă pârâtul nu a prezentat instanței de judecată o probă în acest sens, și anume că a întreprins măsurile de rigoare în vederea obținerii unui act favorabil în acest sens în cadrul procedurii susmenționate.

În acest context, instanța de judecată menționează că ilegalitatea actului administrativ individual/a activității administrative, în cazul înaintării unei acțiuni, prin care se cere *inter alia* anularea actului administrativ individual defavorabil, vizează două dimensiuni ale legalității, opusul ilegalității fiind legalitatea procedurală (formală) și legalitatea materială (substanțială). Circumstanțe relatate mai sus, demonstrează, fără nici un dubiu rezonabil, ilegalitatea materială a actului emis de pârât și contestat de reclamant.

Cu referire la legalitatea procedurală, instanța de judecată la fel, constată nerespectarea de către autoritatea publică pârâtă a aspectelor de legalitate formală a actului administrativ emis, și anume:

Prin depunerea de către avocatul Pavel Croitoru a cererii prealabile în interesele cet.Sava Valentin, pârâtul urma să inițiere procedura administrativă, așa cum prevede art.69 alin.alin.(1),(2) Cod administrativ: în cazul depunerii unei petiții, autoritatea publică este obligată să inițieze o procedură administrativă. După inițierea procedurii administrative, autoritatea publică trebuia să informeze în scris participanții – art.70 Cod administrativ. Potrivit art.169 al Codului administrativ, dacă anularea sau emiterea unui act administrativ individual în cadrul procedurii prealabile dezavantajează persoane terţe, atunci atragerea lor în procedură şi audierea înainte de soluţionarea cererii prealabile sânt obligatorii. Decizia cu privire la cererea prealabilă se emite şi se motivează în scris şi se notifică participanţilor. Prevederile cu privire la actul administrativ individual se aplică corespunzător. Nici o probă în confirmarea notificării participanților, în special a reclamantului(înștiințare cu dovada înmânării) nu a fost prezentată, prin ce autoritatea publică pârâtă a încălcat prevederile art.art.32, 94, 70, 169 Cod administrativ și, respectiv, dreptul reclamantului la apărare.

La fel, instanța de judecată a stabilit că prin redeschiderea unei proceduri administrative în anul 2021, în privința raporturilor juridice realizate în anul 2015, efectele juridice ale cărora s-au consumat și fiind translative de proprietate, au trecut în proprietatea altor persoane și, în final al reclamantului, s-a încălcat principiul securității raporturilor juridice, reglementat de art.30 Cod administrativ, parte componență a dreptului la un proces echitabil, protejat de art.6 din Convenția europeană a drepturilor omului.

La fel, instanța de judecată constată și faptul că aspectele legate de formarea terenurilor și legalitatea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, inclusiv și terenul reclamantului Onța Ion, au constituit obiect al examinării cauzei civile nr.2-1446/2017(f.d.27-33, vol.I), iar hotărârea judecătorească a instanței de fond din 21.12.2017 a devenit irevocabilă, conform încheierii Curții Supreme de Justiție din 06.03.2019(f.d.43-51, vol.I) și APL Stăuceni a

avut statut de parte a procesului judiciar.

În acest context, instanța judecătorească reține că, în esență, puterea de lucru judecat a unei hotărîri judecătorești semnifică faptul că o cerere nu poate fi judecată în mod definitiv decît o singură dată (*bis de eadem re ne sit actio*), iar hotărîrea este prezumată a exprima adevarul și nu trebuie să fie contrazisă de o altă hotărîre (*res judicata pro veritate habetur*) și conform jurisprudenței constante a CEDO, incertitudinea jurisprudențială este de natură a reduce încrederea justițiabililor în justiție și contravine principiului securității raporturilor juridice ca element esențial al preeminenței dreptului.

Potrivit art.224 alin.(1) lit.a) din Codul administrativ, examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: 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 temeiul prevederilor art.art.224 alin.(1) lit.a), 232 din Codul administrativ al Republicii Moldova, art.art.239-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acțiunea în contencios administrativ a reclamantului Onța Ion împotriva Consiliului comunal Stăuceni, persoană terță Sava Valentin privind anularea actului administrativ individual defavorabil, se admite.

Se anulează actul administrativ individual defavorabil – decizia Consiliului comunal Stăuceni nr.1/8 din 28.01.2022 ”Cu privire la examinarea cererii prealabile depuse de către avocatul Pavel Croitoru”, în partea ce se referă la terenul cu numărul cadastral *****, proprietate privată a reclamantului Onța Ion, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 25.06.2021, autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, la 03.07.2021.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Râşcani (adresa: mun.Chișinău, str.Kiev, 3).

Judecător Liudmila Holeviţcaia