dosar nr.2-23143031-05-3a-21052024 Judecătoria Cahul, judecător E.Bancov

D E C I Z I E

03 martie 2025 mun.Cahul

Completul specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud
în componența:
președintele completului Vitalie Movilă
judecătorii Serghei Pilipenco, Dmitrii Fujenco
cu grefierul Anastasia Uzun
cu participarea: reprezentantului intimatului Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat, Tatiana Miclauș,

a judecat în ședință publică, în ordine de apel, cauza de contencios administrativ la acțiunea reclamatului Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat împotriva pârâtului Consiliul sătesc Tătărești, raionul Cahul, privind anularea deciziei de vânzare a terenului proprietate publică nr.4/12 din 04.07.2023, la apelul declarat de avocatul Cotea Svetlana în interesele terțului Maidan Ion, împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul sediul central din 22 februarie 2024 -

C O N S T A T Ă:

1. La 06 octombrie 2023 Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat (în continuare OT Cahul al Cancelariei de Stat) a depus la Judecătoria Cahul acțiune împotriva pârâtului Consiliul sătesc Tătărești, prin care a pretins: **1.** anularea deciziei nr.4/12 din 04 iulie 2023 „cu privire la vânzarea-cumpărarea cotei părți de teren cet. Maidan Ion”; **2.** anularea deciziei nr.5/1 din 11 septembrie 2023 „cu privire la examinarea notificărilor nr.1304/OT2-270, nr.1304/OT2-272, nr.1304/OT2-271, nr.1304/OT2-273, nr.1304/OT2-274, nr.1304/OT2-269, nr.1304/OT2-268, nr.1304/OT2-267 din 10 august 2023”.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 11 iulie 2023 a recepționat deciziile Consiliului local Tătărăști, raionul Cahul, publicate în Registrul de stat al actelor locale. În opinia reclamantului, decizia nr.4/12 din 04 iulie 2023 „cu privire la v-c cotei-părți de teren cet. Maidan Ion” este ilegală. Prin decizia nominalizată Consiliul local vinde cota-parte de teren pentru construcție, care se află în folosință, ce depășește norma prevăzută de legislație, în mărime de 31,71% din suprafața de 0,4382ha, ce va constitui 0,1382ha, numărul cadastral *****, lui Maidan Ion cu prețul de 2718,03 lei. Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral ***** aparține cu drept de proprietate lui Maidan Ion, cota-parte 68,29%, și administrației publice Tătărăști, cota parte 31,71%. Consideră că decizia nominalizată este ilegală și necesită a fi anulată, în temeiul prevederilor art.4 alin.(10) din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și art.77 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală. La 10 august 2023 reclamantul a notificat Consiliul local Tătărăști. La 11 septembrie 2023 Consiliul local Tătărăști a examinat

notificarea OT Cahul al Cancelariei de Stat, dar nu s-a conformat cerințelor expuse în notificare și a respins notificarea.

În drept acțiunea reclamantului mai este întemeiată și pe prevederile art.64, 68 din Legea privind administrația publică locală nr.436/2006, art.196, 206, 211, 212 Cod administrativ.

2. Prin încheierea Judecătoriei Cahul sediul central din 10 octombrie 2023 Maidan Ion a fost atras în proces în calitate de terț.

3. La 22 februarie 2024 Judecătoria Cahul sediul central a pronunțat hotărârea, prin care a admis acțiunea Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat, și a hotărât anularea deciziei Consiliului sătesc Tătărești nr.4/12 din 04 iulie 2023 „cu privire la v-c cotei părți de teren cet. Maidan Ion" și decizia Consiliului sătesc Tătărești nr.5/1 din 11 septembrie 2023" cu privire la procedura prealabilă", în partea respingerii notificării Oficiului Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat nr.1304/OT2 – 268.

4. La 28 februarie 2024 reprezentantul terțului Maidan Ion, avocatul Cotea Svetlana, a depus cerere de apel, iar la 07 iunie 2024 a prezentat motivarea apelului, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Cahul sediul central din 22 februarie 2024 și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Apelantul invocă în cererea de apel, că instanța de fond contrar prevederilor art.211 CPC, nu a verificat argumentele pârâtului, dacă este sau nu posibil de a forma un bun imobil separat din cota-parte de teren surplus înstrăinată terțului Maidan Ion. Instanța s-a limitat doar la faptul că lipsesc careva acte care să confirme că terenul aflat în folosința terțului și a cărui proprietar este administrația publică locală, nu poate fi format ca bun imobil separat, deoarece pârâtul nu a prezentat în acest sens nici un act, considerând că este necesară ieșirea la fața locului, și solicitarea certificatului de urbanism informativ potrivit prevederilor art.7,8,9 din Legea nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, anume pentru stabilirea faptului dacă suprafața de teren în litigiu putea fi formată ca bun imobil de sine stătător. Atât reclamantul, cât și pârâtul nu au prezentat probe în sensul posibilității sau imposibilității formării unui bun imobil separat, în baza surplusului de teren înstrăinat terțului. Făcând trimitere la prevederile art.22 Cod administrativ, consideră că instanța nu a întreprins măsuri de cercetare din oficiu a situației de fapt și de drept, s-a limitat doar la cele invocate de reclamant, în final adoptând o soluție la caz arbitrară, deoarece nu a stabilit cert dacă este posibilă formarea unui bun imobil separat în baza surplusului de teren înstrăinat terțului, ca ulterior să fie stabilit în dependență de situație cum poate fi înstrăinat surplusul prin licitație sau direct coproprietarului, ca în final să fie stabilit și legalitatea sau ilegalitatea deciziei contestate.

5. Procedura de citare a fost legal executată.

Reprezentantul intimatului OT Cahul al Cancelariei de Stat, Miclauș Tatiana, în ședința instanței de apel a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii primei instanțe. A reiterat că, prin hotărârea primei instanțe corect a fost admisă cererea OT Cahul al Cancelariei de Stat și a fost anulată decizia. Consiliul local. La pregătirea

proiectului de decizie nu a-au respectat prevederile art.6 Cod administrativ, care prevede cum se desfășoară procedura administrativă de pregătire a unui act administrativ, pentru a-l adopta. Totodată, cererea de apel este una formală, care nu conține date sau contraargumente care ar reflecta că, hotărârea este ilegală.

Cererea de apel a fost examinată în lipsa apelantului Maidan Ion și reprezentantului acestuia avocat Cotea Svetlana, reprezentantului intimatului Consiliul local Tătărești, care, fiind legal citați despre data, ora și locul judecării cauzei, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat. Avocatul Cotea Svetlana a depus cerere de examinare a cauzei în absența sa. Potrivit art.239 alin.(2) Cod administrativ, „*neprezentarea participanților la proces nu împiedică instanța de apel să decidă în privința apelului*".

6. Ascultând intimatul, verificând materialele cauzei şi analizând în complex argumentele şi criticile expuse vis-a-vis de legalitatea hotărârii primei instanţe, Completul de judecată specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Sud sediul Cahul conclude asupra necesității respingerii apelului declarat de avocatul Cotea Svetlana în interesele terțului Maidan Ion, și menținerii hotărârii primei instanțe, din considerentele următoare.

Conform art.236 Cod administrativ, „*instanţa de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului"*.

Analizând condițiile de admisibilitate a apelului, Completul de judecată specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud sediul Cahul statuează, că cererea de apel corespunde cerințelor de admisibilitate și nu cade sub incidența art.236 alin.(2) Cod administrativ. Nici participanții la proces nu au invocat inadmisibilitatea apelului.

În acest context, Completul de judecată menționează că cererea de apel este admisibilă, dar neîntemeiată.

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

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

Art.68 alin.(1)-(4) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 prevede că, „*în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administraţiei publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autorităţii locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerînd modificarea sau abrogarea lui totală sau parţială. Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritatea administraţiei publice locale în termen de: a) 30 de zile de la data includerii actului în Registrul de stat al actelor locale – în cazul controlului obligatoriu şi facultativ; b) 30 de zile de la data primirii cererii de efectuare a controlului – în cazul controlului solicitat de autoritatea administraţiei publice locale sau de persoana vătămată. În termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală*

emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat. În cazul în care, în termenul stabilit la alin.(3), autoritatea locală emitentă şi-a menţinut poziţia sau nu a reexaminat actul contestat, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanţa de contencios administrativ în termen de 30 de zile de la data primirii notificării refuzului de a modifica sau de a abroga actul contestat sau în cazul tăcerii autorităţii locale emitente în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de modificare sau de abrogare a actului în cauză.

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

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

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

Litigiul în cauză este obiectul controlului judiciar în contenciosul administrativ, așa cum OT Cahul al Cancelariei de Stat exercită controlul administrativ al activității autorităților administrației publice locale, în special legalitatea actelor adoptate/emise de autoritățile locale, și, prin prisma art.2 alin.(2), art.189 și art.203 lit.c) Cod administrativ, în coroborare cu art.204 din aceeași lege, raportate la art.68 din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, Oficiile teritoriale ale Cancelariei de Stat sunt subiecți cu drept de sesizare a instanței de contencios administrativ, în temeiul unei legi speciale.

Completul de judecată specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Sud sediul Cahul reține, că accesul reclamantului OT Cahul al Cancelariei de Stat la justiție a fost asigurat, dat fiind că reclamantul a respectat calea prealabilă prejudiciară de soluționare a litigiului, în conformitate cu prevederile art.68 din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, așa cum la 10.08.2023 a notificat Consiliul sătesc Tătărești privind abrogarea deciziei nr.4/12 din 04.07.2023 „cu privire la vânzarea-cumpărarea cotei părți de teren cet. Maidan Ion" ca fiind ilegală /f.d.6-7/, la care a primit decizia nr.5/1 din 11.09.2023 de respingere a notificării /f.d.8/, reclamantul depunând acțiunea în judecată în termenul specificat la art.68 din aceiași Lege.

7. Completul de judecată specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Sud sediul Cahul reține, că prima instanță a constatat şi a elucidat pe deplin circumstanțele de fapt importante pentru soluționarea cauzei, a aplicat corect normele de drept material, şi a respectat normele de drept procedural la judecarea cauzei.

În şedinţele instanţei de fond şi instanţei de apel s-a constatat, că prin decizia Consiliului local Tătărești nr.4/12 din 04 iulie 2023 „cu privire la vânzarea-cumpărarea cotei-părți de teren cet. Maidan Ion”, s-a decis: 1. se vinde cota-parte de teren pentru construcție care se află în folosință, ce depășește norma prevăzută de legislație, în mărime de 31,71% din suprafața de 0,4382ha, ce va constitui 0,1382ha, numărul cadastral *****, cet. Maidan Ion, cu prețul de 2.718,03 lei, conform prevederilor art.4 alin.(10) al Legii nr.1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (f.d.23).

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

Din materialele dosarului administrativ prezentat de autoritatea publică se desprinde că, la 03.07.2023 Maidan Ion a depus cerere adresată Consiliului local Tătărești, prin care a solicitat să-i fie vândut surplusul de teren pe lângă casă în mărime de 0,1382ha, ce constituie 31,71% din suprafața totală a terenului cu nr.cadastral ***** (f.d.26).

Conform certificatului din Registrul bunurilor imobile (f.d.27), bunul imobil – teren pentru construcții, situat în satul Tătărești, raionul Cahul, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,4382 ha, aparține în proporție de 31,71% administrației publice locale Tătărești și în 68,29% lui Maidan Ion. Astfel, bunul imobil – teren pentru construcții, situat în satul Tătărești, raionul Cahul, cu numărul cadastral *****, cu suprafața 0,4382 ha, aparține în proporție de 31,71% administrației publice locale Tătărești, și se află în folosința lui Maidan Ion, luând în considerație că aceasta depășește norma prevăzută de legislație/norma stabilită de consiliul local.

8. Instanța de fond a reținut ca fiind aplicabile speței mai multe norme legale, și anume: stipulările art.15^2 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998: „*dacă, la modificarea planului cadastral, în cazurile prevăzute la art.18 alin.(2) lit.b)–d), se constată că suprafaţa terenului* ***este mai mare decât suprafaţa indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate şi acest surplus de suprafaţă****, potrivit parametrilor şi amplasării,* ***nu poate forma de sine stătător un bun imobil,*** *precum şi nici nu poate fi separat ca, împreună cu alte suprafeţe, să formeze un bun imobil, atunci hotarele terenului se stabilesc conform limitelor terenului care se află de fapt în posesia titularului de drepturi, cu condiţia că devierea de la suprafaţa indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate nu depăşeşte devierea maximă admisibilă. În cazul în care devierea respectivă depăşeşte devierea maximă admisibilă, surplusul de suprafaţă se înstrăinează în modul prevăzut de legislaţia privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.*

În conformitate cu pct.99^5 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobat prin Ordinul Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr.70 din 04.08.2017, /secțiunea 7 modificarea hotarelor terenului urmare a vânzării suprafețelor de teren care nu pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare/, „***întocmirea documentației cadastrale*** *pentru modificarea hotarelor terenului, potrivit*

art.4 din Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului şi art.54 din Legea nr.121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, ***se utilizează în cazul: 1) constatării*** *suprafeţei de teren cu care lotul de pământ de pe lîngă casă depăşeşte norma prevăzută de legislaţie şi* ***acest surplus nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător*** *şi urmează a fi vândut persoanei în a cărei posesie de fapt se află;* ***2) constatării*** *suprafeţei de teren, care după parametri şi amplasare* ***nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător*** *şi urmează a fi vândut prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente sau direct deţinătorului de teren adiacent, dacă este doar unul;* ***3)*** *constatării că terenurile din cadrul unui cîmp sau al unei porţiuni din acest cîmp, adiacente drumului existent care serveşte activităţii agricole şi/sau drumului proiectat, dar netranspus în natură, precum şi fâşiei forestiere proiectate, dar neplantate, aparţin uneia şi aceeaşi persoane, şi acest drum/fâşie urmează a fi vîndut direct proprietarului unic al terenurilor adiacente".*

Din prevederile enunțate este posibil de stabilit semnificația noțiunii surplus de teren – suprafața terenului ce depășește suprafața indicată în documentul ce confirmă dreptul de proprietate. Totodată, din prevederile menționate rezultă că autoritatea publică locală poate să transmită în proprietate privată un surplus de teren din cel public în cazul în care surplusul de teren nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, și urmează a fi vândut persoanei în a cărei posesie de fapt se află; ori vândut prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente sau direct deținătorului de teren adiacent, dacă este doar unul.

Conform pct.99[6] din Instrucțiune, „***urmare a identificării*** *terenului/terenurilor şi constării surplusului de teren (****conform actului de constatare****), s****e va proceda după cum urmează****: **1)** în cazul pct.99[5] sbp. 1),* ***executantul lucrării cadastrale întocmește*** *planul geometric (în care se reprezintă hotarele posesiei de fapt a terenului şi surplusul de teren, cu indicarea suprafeţei conform documentului de drept şi suprafeţei surplusului). Actul de constatare şi planul geometric se semnează de proprietarul terenului, reprezentantul autorităţii publice locale, executantul lucrării cadastrale şi se transmite autorităţii publice locale pentru organizarea înstrăinării în modul stabilit;* ***2)*** *în cazul pct. 99[5] sbp. 2),* ***executantul lucrării cadastrale întocmește*** *planul lotului (în care se reprezintă hotarele din planul cadastral ale terenurilor adiacente şi surplusul de teren, cu indicarea suprafeţei terenurilor conform documentelor de drept şi suprafeţei surplusului de teren).* ***Actul de constatare și planul lotului*** *se semnează de reprezentantul autorităţii publice şi executantul lucrării cadastrale* ***și se transmite autorității publice pentru organizarea înstrăinării în modul stabilit****.* ***Surplusul de teren se reprezintă în planul geometric al terenului, proprietate a dobînditorului surplusului și se semnează de către executantul lucrării cadastrale și reprezentantul autorității publice****; **3)** în cazul pct.99[5] sbp.3), executantul lucrării cadastrale întocmește planul geometric (în care se reprezintă hotarele terenurilor din planul cadastral, hotarele terenului ocupat de drumul/fişia forestieră care urmează a fi vîndută direct proprietarului unic al terenurilor adiacente), cu indicarea suprafeţei conform documentului de drept şi suprafeţei cu terenul ocupat de drum/fişia forestieră). Actul de constatare și planul geometric se semnează de proprietarul terenului, reprezentantul*

autorității publice locale, executantul lucrării cadastrale şi se transmite autorității publice locale pentru organizarea înstrăinării în modul stabilit".

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

Art.77 alin.(2)-(3) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 prevede că, „*actele juridice de administrare şi de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege".*

Instanța de fond just a constatat, că decizia contestată, prin care Consiliul sătesc Tătărești a decis să-i vândă lui Maidan Ion cota-parte de teren pentru construcție care se află în folosință, ce depășește norma prevăzută de legislație, în mărime de 31,71% din suprafața de 0,4382ha, ce va constitui 0,1382ha, numărul cadastral *****, contravine legislației în vigoare și întemeiat a anulat actul administrativ contestat ca fiind emis contrar legii.

Instanța de fond întemeiat a constatat lipsa actelor care ar confirma faptul că terenul aflat în folosința lui Maidan Ion, și a cărui proprietar este administrația publică locală, nu poate fi format ca bun imobil separat.

În speță, terenul în litigiu cu numărul cadastral *****, cu suprafața 0,1382ha, aparține în proporție de 31,71% administrației publice locale Tătărești, și se află în folosința lui Maidan Ion.

Completul de judecată relevă că temeiul juridic în baza căruia Consiliul sătesc Tătărești a decis să vândă cota-parte de teren pentru construcție care se află în folosință ce depășește norma prevăzută de legislație, prin decizia nr.4/12 din 04.07.2023 „cu privire la vânzarea-cumpărarea cotei părți de teren cet. Maidan Ion", contravine reglementărilor legale în vigoare.

În dosarul administrativ lipsește actul de constatare a surplusului de teren și planul geometric al terenului întocmite de executantul lucrării cadastrale în care se reprezintă hotarele posesiei de fapt a terenului și surplusul de teren, cu indicarea suprafeței conform documentului de drept și suprafeței surplusului.

Conform pct.2 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren aprobat prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.70 din 04.08.2017, „*actul de constatare pe teren* – act întocmit de executantul lucrării cadastrale la identificarea bunului imobil, prin care se constată corespunderea sau necorespunderea datelor din cadastru cu situaţia din teren şi propunerile de soluţionare în cazul necorespunderilor".

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

În acest sens Completul de judecată consideră relevante speței următoarele norme legale care reglementează procedura privind posibilitatea formării bunului imobil, în dependență de care depinde modul de înstrăinare a bunului imobil – prin licitație sau direct persoanei în a cărei posesie de fapt se află.

Conform art.16 /întocmirea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil/, din Legea nr.354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, în vigoare din 22.12.2023, *(1) Pentru a constata corespunderea datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din teren,* ***executantul lucrării cadastrale identifică, la fața locului, bunul imobil*** *care urmează să fie format. (2) Identificarea conform alin. (1) se realizează în baza documentelor de atribuire a bunului imobil, a actelor prin care au fost stabilite hotarele bunului imobil, a informației din Registrul bunurilor imobile, a datelor din planul cadastral, a măsurărilor și a altor documente cadastrale întocmite în cadrul ultimei actualizări a datelor referitoare la bunul imobil care urmează să fie format. (3) În urma identificării bunului imobil,* ***se întocmește actul de constatare pe teren****, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, ce va conține gradul de corespundere a datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din teren și căile de soluționare a necorespunderilor constatate, în cazul identificării acestora. (4) În cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile nu corespund cu cele constatate pe teren, se inițiază lucrări cadastrale pentru a le aduce în conformitate. Dacă la atribuirea în proprietate a terenului nu a fost întocmit un act de stabilire a hotarelor sau dacă, ulterior, hotarele nu au fost stabilite/identificate în cadrul altor lucrări cadastrale, acestea vor fi stabilite/identificate până la elaborarea proiectului de formare a bunului imobil. (5) În cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile corespund cu datele din teren, executantul lucrării cadastrale examinează regimul juridic și tehnic al bunului imobil, inclusiv posibilitatea formării bunului imobil cu respectarea condițiilor stabilite la art.7, având caracteristicile solicitate de beneficiar. (6) Ca urmare a identificării la fața locului a bunului imobil ce urmează să fie format și a examinării regimului juridic și tehnic al bunului imobil,* ***executantul lucrării cadastrale întocmește studiul cu privire la posibilitatea formării bunului imobil*** *după un model aprobat de organul central de specialitate în domeniul cadastrului și completează avizul din studiu cu concluzia privind acceptarea sau refuzul executării lucrării de formare a bunului imobil. (7) Dacă se constată că nu sunt întrunite condițiile necesare pentru formarea bunului imobil, executantul lucrării cadastrale refuză executarea lucrării de formare a bunului imobil și informează solicitantul în acest sens, specificând condițiile care nu se respectă. În celelalte cazuri, executantul lucrării cadastrale elaborează proiectul de formare a bunului imobil".*

În conformitate cu pct.8 din Instrucțiune cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor aprobat prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.71 din 04.08.2017, „*La formarea terenurilor destinate construcțiilor, a terenurilor proprietate publică, clădirilor şi încăperilor izolate, solicitantul prezintă:1) pentru terenurile destinate construcțiilor -* ***certificatul de urbanism informativ****,*

elaborat de serviciile specializate ale autorităţilor administraţiei publice locale şi avizat de arhitectul-şef al autorităţii publice locale”.

În conformitate cu pct.11 din Instrucțiune, *„**studiul privind posibilitatea formării bunurilor imobile** (anexa 2) se elaborează prin executarea în următoarea consecutivitate a acțiunilor:1) examinarea cererii şi a documentelor anexate la cerere; 2) examinarea informației din cadastru; 3) examinarea regimului tehnico-economic al bunului inițial; 4) examinarea regimului juridic al bunului imobil inițial; 5) identificarea bunului imobil inițial şi examinarea rezultatelor din teren; 6) întocmirea studiului şi completarea avizului din studiu cu concluzia privind acceptarea sau refuzul executării lucrării de formare;* pct.12 din Instrucțiune: *„examinând informația din cadastru (registrul bunurilor imobile, planul cadastral, dosarul tehnic al bunului imobil, catalogul de coordonate ale punctelor de hotar, după caz - planurile de nivele cu explicația la acestea şi fişele informative, planurile încăperilor izolate în limita contururilor acestora), regimul tehnico-economic al bunului inițial (destinația bunului imobil, amplasarea, suprafața, calitatea planului cadastral (data şi metoda întocmirii, precizia hotarelor, nivelul de calitate), **după caz: certificatul de urbanism informativ/** schema terenului aferent; amplasarea construcțiilor şi instalațiilor pe terenul supus formării, documentația tehnică/juridică privind construcția/reconstrucția clădirii/încăperii izolate), **executantul lucrării stabileşte dacă este posibilă formarea unui asemenea bun imobil** cu respectarea condițiilor specifice bunului.* pct.13 din Instrucțiune „*examinând regimul juridic al bunului imobil inițial (numele proprietarului/coproprietarilor, grevările dreptului de proprietate înregistrat în Registrul bunurilor imobile (ex. ipoteca, locațiunea, arenda)), executantul lucrării stabileşte dacă pot fi lezate, la formarea bunului imobil, drepturile altor persoane”.*

Conform art.2 din Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor
de construcție „*certificat de urbanism informativ* – act cu caracter facultativ, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) elementele ce caracterizează regimul juridic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/ teren, stabilite prin documentația de urbanism şi de amenajare a teritoriului, *necesar în cazul vînzării-cumpărării*, dării în arendă, dezmembrării, parcelării, comasării, partajării, moştenirii *terenului destinat construcției* sau a imobilului în care se preconizează lucrări de reconstrucție, precum şi în cazul apariției unor litigii patrimoniale”.

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

Cu referire la argumentul apelantului, precum că instanța nu a întreprins măsuri de cercetare din oficiu a situației de fapt şi de drept, nu a stabilit cert dacă este posibil formarea unui bun imobil separat în baza surplusului de teren înstrăinat terțului, ca ulterior să fie stabilit în dependență de situație cum poate fi înstrăinat surplusul prin licitație sau direct coproprietarului.

Nu ține de competența instanței de a stabili posibilitatea formării unui bun imobil separat în baza surplusului de teren. Or, conform art.14 din Legea nr.436/2006 privind administraţia publică locală, *„(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor*

administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii".

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

Completul de judecată menționează că instanța cercetează starea de fapt din oficiu întru verificarea legalității actului administrativ individual emis de autoritatea publică și procedurii administrative desfășurată de autoritatea publică în vederea emiterii actului administrativ, care la caz s-a constatat a fi defectuoasă.

Respectiv, prima instanță legal şi întemeiat a ajuns la concluzia de a admite acțiunea reclamantului OT Cahul al Cancelariei de Stat și de a anula deciziile Consiliului sătesc Tătărești, raionul Cahul, nr.4/12 din 04.07.2023 „cu privire la vânzarea-cumpărarea cotei părți de teren cet. Maidan Ion" și nr.5/1 din 11.09.2023 de respingere a cererii prealabile, reieşind din probatoriul anexat la materialele cauzei.

Astfel, din considerentele menţionate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate în cererea de apel sunt neîntemeiate, Completul de judecată specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Sud sediul Cahul ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine hotărârea primei instanţe.

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

În baza celor expuse, potrivit prevederilor art.239-240, 245 Cod administrativ, Completul de judecată –

D E C I D E:

Se respinge apelul declarat de avocatul Cotea Svetlana în interesele terțului Maidan Ion.

Se menține hotărârea Judecătoriei Cahul sediul central din 22 februarie 2024, prin care a fost admisă acțiunea reclamatului Oficiul Teritorial Cahul al Cancelariei de Stat și anulate deciziile Consiliului local Tătărești, raionul Cahul, nr.4/12 din 04.07.2023 „cu privire la vânzarea-cumpărarea cotei părți de teren cet. Maidan Ion" și nr.5/1 din 11.09.2023 de respingere a cererii prealabile.

Decizia este executorie de la pronunțare, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 luni de la pronunțarea deciziei motivate.

Decizia motivată pronunțată la 15 aprilie 2025 ora 09:00.

Preşedintele şedinţei, judecătorul Vitalie Movilă

Judecătorii Serghei Pilipenco

Dmitrii Fujenco