Prima instanță: Judecătoria Orhei sediul central (judecător A.Balan)
Dosarul nr.3a-44/2025 (nr. 2-24017705-03-3a-09042025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ
D E C I Z I E

2 octombrie 2025 **mun. Bălți**

Completul de judecată în componența:
Președinta completului, judecătoarea: **Elena Grumeza**
Judecătorii: **Natalia Costaș, Svetlana Ghercavii**
Grefier **Cristina Țurcanu**

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de Luca Grigore și Luca Iulita,

în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Luca Grigore și Luca Iulita către Consiliul local Isacova r.Orhei, Primarul s.Isacova r.Orhei, terț Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Rusu Andrei privind constatarea nulității actului administrativ, anularea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren,

împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei sediul central din 29 ianuarie 2025,-

c o n s t a t ă:

Pretențiile reclamantului:

La 14.02.2024 Luca Grigore și Luca Iulita s-au adresat cu acțiune în contencios administrativ către Consiliul local Isacova r.Orhei, Primarul s.Isacova r.Orhei, terț Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Rusu Andrei privind constatarea nulității actului administrativ, anularea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

În motivarea acțiunii au indicat că ei împreună cu familia au primit teren în mărime de 0,07 ha în s. Isacova pentru a construi casa de locuit. Potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, temei de eliberare a construit decizia Consiliului local sat. Isacova nr. 2.1 din 27.03.2012, trecut în registru cadastral al deținătorilor de teren nr.

714 din 20.02.2000. Potrivit titlului, suprafața de teren constituie 0,0564 ha, potrivit deciziei Исполком Isacova din 26.02.1982 suprafața atribuită constituie 0,07 ha.

Susțin reclamanții că în urma măsurărilor masive primare nu s-a ținut cont de suprafața deținută legal de familia Luca, consideră că decizia din partea lui Luca Grigore și Luca Iulita, cât și a vecinului Rusu Andrei este nulă, or, ultimul deține suprafață vădit mărită de 0,2338 ha.

Menționează că dânșii au dreptul la suprafaţa de 0.07 ha, dintre care diferenţa dintre 0.0564 ha şi 0.07 ha este cauzată de linia de hotar 1-8 (din planul sectorului,) care învecinează cu Rusu Andrei şi care este vizibil neconformă planului general, fiind o ”scară/neuniformitate” evidentă în planul grafic.

Astfel, potrivit Deciziei Исполком Isacova şi planului general, linia de hotar 1-3 şi 7-8 trebuie să fie de 35 metri, iar potrivit planului repartizat prin decizia Consiliului local din 27.12.2012 s-a stabilit o distanţă a laturii lotului 1-3 de 29.77 m şi 7-8 de 27.14 m, astfel s-a micşorat lotul acordat cu distanţa de aproximativ 7 metri şi 5 metri. Rezultă că de aici a apărut diferenţa de suprafaţă.

Relatează reclamanții că au construit gardul la distanţa de hotarul lotului, lăsând loc pentru deservirea casei, gardului, iar la moment Familia Rusu folosind măsurarea masivă în care s-a fotografiat de sus cu satelitul situaţia de fapt, a folosit aceasta eroare şi acum pretinde la suprafaţa dată.

La data de 07.07.2023 a fost depusă cererea de iniţiere a procedurii administrative, la care până în prezent nu există răspuns, respectiv consideră că autoritatea publică în mod tăcit a respins- o.

La autoritatea publică a fost depusă cererea de constatare a nulităţii, ulterior cererea prealabilă, ambele însă nu au fost soluţionate, fiind oferite doar nişte răspunsuri referitor la imposibilitatea soluţionării cererii.

În drept, cererea se întemeiază pe dispozițiile art.11 Cod funciar; art.220, 327, 328 Cod civil, art.165, 195, 206, 208, 209, 219 alin.(3), 224 Cod administrativ.

Solicită Luca Grigore și Luca Iulita constatarea nulității absolute a deciziei Consiliului local Isacova nr.2.1. din 27.03.2012 „Cu privire la aprobarea planului geometric, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit”; anularea parțială a titlurilor de autentificare a deținătorilor de teren a lui Luca Grigore, Luca Iulita, Rusu Andrei; obligarea autorității publice locale- Consiliul local Isacova să adopte decizia Consiliului local prin care să fie confirmat lui Luca Iulita și Luca Grigore teren cu suprafața de 0.07 ha, iar lui Rusu Andrei teren cu suprafața de 0.2202 ha; obligarea autorității publice locale și anume Primarul s.Isacova să perfecteze și să elibereze titluri ale deținătorilor de teren cu planul sectoarelor repartizate corect nou pentru Luca Grigore, Luca Iulita și Rusu Andrei.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul central din 29.01.2025 acțiunea în contencios administrativ înaintată de Luca Grigore și Luca Iulita s-a respins ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

La 14.02.2025 Luca Grigore și Luca Iulita au declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei sediul central din 29.01.2025, solicitând casarea hotărârii. La 17.04.2025 a fost depus apelul motivat.

Termenul de declarare a apelului:

Articolul 231 alin.1 Cod administrativ prevede că hotărîrile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.

Potrivit art.232 alin.1 din Codul administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Completul de judecată reține că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 29.01.2025, iar apelul nemotivat a fost declarat la 14.02.2025, ceea ce denotă respectarea termenului de contestare.

Conform art.232 alin.2 Cod administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată.

Instanța de apel constată că copia hotărârii motivate a fost expediată reprezentantului apelanților, avocatului Lazăr Vitalie prin intermediul poștei electronice la 20.03.2025; apelul motivat a fost declarat la 17.04.2025, prin urmare apelul motivat este declarat în termenul legal stipulat la art.232 alin.2 Cod administrativ.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului s-a invocat caracterul eronat al aprecierii de către instanţa de fond a probelor şi motivelor prezentate de Luca Iulita, Luca Grigore în raport cu circumstanţele speţei. Instanţa de fond a reţinut netemeinicia solicitărilor, motivând prin faptul, că actul administrativ individual emis la 27.03.2012 nu a fost contestat de către Luca Iulita, Luca Grigore în momentul recepţionării acestuia, fapt ce a fost interpretat de instanţa de fond ca fiind acceptul lor cu conţinutul acestuia.

Totodată instanţa de fond a reţinut că prevederile art.20 Cod administrativ în sensul în care cererea de chemare în judecată depusă de apelanţi nu poate fi declarată inadmisibilă ca fiind depusă cu omiterea termenului de decădere şi urmează a fi examinată fond, nefiind admise cererile pârâtului şi persoanei terţe privind respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind inadmisibilă.

Invocă că motivarea hotărârii instanţei de fond nu conţine temeiurile de fapt şi de drept ce au fost reţinute la respingerea argumentelor apelanţilor privind nulitatea actului administrativ individual.

Instanţa de fond urma să reţină faptul, că prin decizia organului local din 26.02.1982 apelantului i-a fost atribuit în folosinţă terenul cu suprafaţa de 0,07 ha pentru construcţia casei de locuit. Această decizie reprezenta temei juridic valabil în baza legislaţiei aplicabile la acel moment şi urma să fie reţinută de către Consiliul local Isacova la emiterea deciziei nr. 2.1 din 27.03.2012.

Dreptul de folosinţă nu era unul formal, ci a fost realizat în fapt prin construcţia şi exploatarea casei de locuit. Potrivit rigorilor stabilite de legiuitor prin normele imperative terenul urmează construcţia, iar dreptul de proprietate asupra construcţiei atrage şi dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului aferent, în măsura necesară utilizării normale a acesteia. Micşorarea ulterioară a suprafeţei terenului pentru construcţii la o suprafaţă mai mică decât cea atribuită în folosinţă contravine principiului securităţii juridice şi stabilităţii drepturilor dobândite, întrucât apelantul a edificat şi utilizează construcţia în baza dreptului iniţial. Construcţia şi terenul formează un tot unitar, iar diminuarea suprafeţei ar aduce atingere dreptului la folosinţă normală şi paşnică a bunului.

În cazul dat nu există nici o justificare legală pentru a diminua suprafaţa transmisă în proprietate, întrucât nu a intervenit nici utilitatea publică, nici vreun temei juridic de restrângere.

Susțin că dânșii urmează să obţină dreptul de proprietate asupra întregii suprafeţe de 0,07 ha, deoarece aceasta a fost atribuită legal în folosinţă în anul 1982, pe ea s-a edificat şi dat în exploatare casa de locuit, iar diminuarea ulterioară a suprafeţei contravine principiului protecţiei drepturilor dobândite şi dreptului constituţional la proprietate.

Poziția părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată apelanții Luca Grigore și Luca Iulita au solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii, cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiuni înaintate.

Reprezentantul apelanților, avocatul Polivenco Victor a solicitat admiterea apelului pe motivele invocate.

Reprezentantul intimatului Consiliul local Isacova raionul Orhei, Donțu Tihon a solicitat admiterea apelului, susținând că apelanților urmează să li se restituie suprafața de teren, care a fost atribuită terțului Rusu Andrei.

Terțul Rusu Andrei, legal citat contra semnătură în avizul de recepție, în ședința de judecată nu s-a prezentat și n-a comunicat instanței motivele neprezenței.

Articolul 239 alin.2 Cod administrativ reglementează că participanţii la proces se citează. În citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Neprezentarea participanţilor la proces nu împiedică instanţa de apel să decidă în privinţa apelului.

În consecință, Colegiul consideră posibilă examinarea apelului în lipsa părții neprezente.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel și materialelor din dosar, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră necesar de a respinge apelul declarat de Luca Grigore și Luca Iulita, din considerentele ce urmează.

Potrivit art.240 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul.

Actele cauzei certifică faptul că prin Decizia nr.2.1 din 27.03.2012 a Consiliului sătesc Isacova raionul Orhei Cu privire la aprobarea planului geometric, atribuirea terenurilor în proprietate privată proprietarilor caselor de locuit s-a decis:

1. Se aprobă:
   - planul geometric conform anexei 1;
   - lista terenurilor transmise în proprietate privată conform anexei 2;
   - lista terenurilor proprietate publica a unităţii administrativ-teritoriale conform anexei 3;
   - lista terenurilor proprietate privata aparţinute persoanelor decedate, conform anexei 4;
   - lista sectoarelor de teren, proprietarii carora şi-au perfectat documentele de drept în mod selectiv, conform anexei 5;
2. Se reconfirmă dreptul la proprietate asupra terenurilor „ lot de pe lîngă casă“ şi “grădini “ atribuite în proprietate anterior conform art.82 Codul Funciar în redacţia veche şi art.11 Cod Funciar - redacţie nouă şi trecute în registru reţinătorilor de teren în a. 2000.
3. Specialistul pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare dl. Lazari Vasile după aprobarea prezentei decizii:

a) va efectua, după caz modificările respective în registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri;

b) va asigura completarea şi eliberarea titlurilor de autentificare a deţinătorilor de terenuri în conformitate cu lista anexata;

c) va perfecta şi semna contracte de arendă/vînzare-cumpărare cu persoanele care folosesc terenuri proprietate publică conform listei anexate;

d) va asigura transmiterea documentelor necesare OCT pentru înregistrarea drepturilor în registrul bunurilor imobile.

4. Controlul asupra executării prevederilor prezentei decizii se pune în sarcina primarului satul Isacova Gondiu Gheorghe /f.d.31-32, 38/.

Potrivit anexei la decizia nr.2.1 din 27.03.2012 a Consiliului sătesc Isacova raionul Orhei, lui Luca Grigore *****, a.n. *****, i-a fost repartizat teren cu suprafața de 0,0564 ha, nr.cadastral *****, cu destinația ”construcție locativă”, iar lui Rusu Andrei *****, a.n. *****, i-a fost repartizat teren cu suprafața de 0,2338 ha, nr.cadastral *****, cu destinația ”construcție locativă”/f.d.38, 58/.

În temeiul deciziei nr.2.1 din 27.03.2012 a Consiliului sătesc Isacova raionul Orhei lui Luca Grigore i-a fost eliberat la 15.05.2012 titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru terenul cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,0564 ha, fiind indicat că terenul este trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr.714 din 20.02.2000/f.d.14/.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra terenului cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,0564 ha a fost înregistrat după Luca Grigore la 21.11.2012, iar asupra construcțiilor amplasate pe acesta dreptul de proprietate a fost înregistrat la 31.12.2021 /f.d.16/.

La 07.07.2023 Luca Iulita și Luca Grigore s-au adresat Consiliului local Isacova cu cerere de inițiere a procedurii administrative, înregistrată cu număr de intrare 06 din 07.07.2023, solicitând constatarea nulității absolute a deciziei nr.2.1 din 27.03.2012 a Consiliului sătesc Isacova raionul Orhei în partea atribuirii lui Luca Grigore și Luca Iulita a terenului cu suprafața de 0,0564 ha și în partea atribuirii lui Rusu Andrei a terenului cu suprafața de 0,2338 ha; anularea titlurilor de autentificare a deținătorilor de teren Luca Iulita, Luca Grigore, Rusu Andrei; adoptarea deciziei Consiliului local prin care să fie atribuit lui Luca Iulita și Luca Grigore teren cu suprafața de 0.07 ha, iar lui Rusu Andrei teren cu suprafața de 0.2202 ha; obligarea perfectării și eliberării titlurilor deținătorilor de teren cu planul sectoarelor repartizate corect nou pentru Luca Grigore, Luca Iulita și Rusu Andrei /f.d.24-25/.

Iar la 14.02.2024 Luca Grigore și Luca Iulita s-au adresat cu acțiune în contencios administrativ către Consiliul local Isacova r.Orhei, Primarul s.Isacova r.Orhei, terț Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Rusu Andrei privind constatarea nulității actului administrativ, anularea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul central din 29.01.2025 acțiunea în contencios administrativ înaintată de Luca Grigore și Luca Iulita s-a respins ca neîntemeiată.

La 14.02.2025 Luca Grigore și Luca Iulita au declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei sediul central din 29.01.2025, solicitând casarea hotărârii. La 17.04.2025 a fost depus apelul motivat.

Art.195 Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169– 171.

În conformitate cu prevederile art.231 alin.2 din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap.II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Suplimentar, Colegiul specializat scoate în evidență că în conformitate cu prevederile art.219 alin.(1)-(4) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces. Instanța de judecată poate avea o discuție juridică cu participanții la proces sau poate da în scris indicații cu privire la situația de drept a cauzei examinate.

Articolul 373 Cod de procedură civilă statuiază că instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele

care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În speță obiectul juridic litigios constituie constatarea nulității actului administrativ, anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ.

Conform art.5 din Codul administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

Potrivit art.10 alin.1 Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Articolul 20 Cod administrativ prevede că dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Potrivit art.39 alin.(2) din Codul administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

Conform art.189 alin.1,3 Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. În cazurile prevăzute de lege, precum și în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acțiunea în contencios administrativ poate fi înaintată și de autoritatea publică.

Potrivit 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.207 alin.1 Cod administrativ,

(1) Instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ.

Conform art.208 alin.1 Cod administrativ,

(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

(3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acţiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

(4) O acţiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acţiuni.

(5) O acţiune în constatare este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare.

Concomitent, art.163 lit.a) Codul administrativ stipulează expres că procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei.

Respectiv, în cazul contestării actului administrativ emis de consiliul local, nu este necesară procedura prealabilă.

Potrivit art.209 alin.(1) lit.b) Cod administrativ,

(1) 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: data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă.

(3) Pentru acţiunea în realizare, acţiunea în constatare şi acţiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acţiunii în contencios administrativ.

Articolul 139 Cod administrativ prevede că

(1) Un act administrativ individual devine valabil pentru persoana căreia îi este destinat sau care este afectată de el în momentul în care i se comunică acesteia, cu

excepţia cazului cînd actul administrativ însuşi stabileşte o dată ulterioară pentru obligativitatea sa.

(2) Un act administrativ individual obţine valabilitate cu acel conţinut cu care este comunicat.

(3) Un act administrativ individual rămîne valabil atîta timp cît nu este retras, revocat sau anulat într-un alt mod ori nu s-a consumat prin expirarea timpului sau într-un alt mod.

(4) Actele administrative individuale se respectă de către autoritatea publică emitentă, alte autorităţi publice, destinatarii acestora şi persoanele terţe.

(5) Un act administrativ individual nul nu produce efecte juridice.

Potrivit art.141 Cod administrativ,

(1) Un act administrativ individual este nul dacă conţine un viciu deosebit de grav şi acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanţelor care se iau în considerare.

(2) Un act administrativ individual este, de asemenea, nul:

a) dacă executarea lui cere săvîrşirea unei fapte ilegale, care constituie o componenţă de contravenţie sau de faptă penală;

b) dacă din motive reale nimeni nu-l poate executa;

c) dacă contravine bunelor moravuri;

d) dacă la emiterea lui a contribuit o persoană care nu are dreptul să participe în procedură administrativă conform art.49 alin.(1);

e) dacă a fost emis în scris, dar nu poate fi identificată autoritatea publică emitentă;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

(3) În cazul nulităţii parţiale a unui act administrativ individual, acesta este nul în totalitate dacă autoritatea publică nu ar fi emis actul administrativ respectiv fără partea lovită de nulitate.

(4) Autoritatea publică poate constata nulitatea oricînd din oficiu. La cerere nulitatea se constată în măsura în care solicitantul are un interes îndreptăţit pentru a o solicita.

Referitor la fondul acțiunii, instanța de apel reține că drept temei de constatare a nulității absolute a deciziei nr.2.1 din 27.03.2012 a Consiliului sătesc Isacova raionul Orhei în partea atribuirii lui Luca Grigore și Luca Iulita a terenului cu suprafața de 0,0564 ha și în partea atribuirii lui Rusu Andrei a terenului cu suprafața de 0,2338 ha apelanții/reclamanți au invocat că potrivit deciziei Consiliului sătesc Isacova din 26.02.1982 le-a fost atribuit teren cu suprafața de 0,07 ha, pe când suprafața terenului în titlul de autentificarea dreptului deținătorului de tren a fost indicată ca fiind de 0,0564 ha.

Din materialele cauzei se confirmă faptul că Luca Grigore și Surguci Iulita (după căsătorie Luca Iulita) au încheiat căsătoria la Primăria s.Isacova r.Orhei la ***** /f.d.11-12/.

Potrivit extrasului din decizia Comitetului executiv al Consiliului sătesc Isacova r.Orhei din 26.02.1982, s-a permis Iulitei Surguci, a.n.*****, construcția casei individuale de locuit pe un teren de 700 metri patrați în satul Isacova r.Orhei; suprafața menționată urmează a fi retrasă din terenul de care se folosește cet.*****/f.d.80/.

La 09.03.1982 a fost întocmit actul de predare-primire a terenului cu suprafața de 700 m.p., amplasat în ***** către Surguci Iulita în folosință pentru construcția casei, cu anexarea planului general terenului și construcțiilor care urmau a fi ridicate pe acesta /f.d.80 verso, 81/.

La 12.03.1982 Secția construcții capitale a comitetului executiv din raionul Orhei beneficiarul Surguci Iulita au încheiat contractul nr.387 privind acordarea în folosință permanentă a terenului pentru construcția casei de locuit individuale proprietate privată, cu suprafața de 700 m.p. /f.d.78-79/.

Reieșind din argumentele acțiunii înaintate, Luca Grigore și Luca Iulita consideră și solicită ca autoritatea publică locală să emită decizie privind acordarea lor a terenului cu suprafața de 0,07 ha, iar vecinului/terț Rusu Andrei teren cu suprafața de 0,2202 ha, cu eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru aceste suprafețe, menționând că în cadrul măsurărilor masive nu s-a ținut cont de suprafața deținută legal de către ei.

Instanța de apel reține că la adoptarea actului administrativ contestat s-au invocat următoarele temeiuri de drept: art.4 al.g) din Legea nr.435-XVI din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă, art.14 alin.1, 2 lit.b), e) din Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 privind Administraţia Publică Locală, art.II al.2 al Codului Funciar, art.4 al.10 din Legea nr.1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354-XV din 28.10.2004, Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privata a loturilor de pamînt de pe lîngă casă, aprobat prin Hotarîrea Guvernului nr.984 din 21.09.1998, cu modificările ulterioare.

Completul de judecată evidențiază că potrivit art.6 Cod funciar, în redacția la data adoptării actului administrativ contestat, stabilește că funcţia de atribuire şi de înstrăinare a terenurilor, de autentificare a dreptului deţinătorilor de terenuri îl au numai organele administraţiei de stat. Autorităţile administraţiei publice locale constituie comisii funciare din consilieri ai consiliilor locale, specialişti ai organelor de stat pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare şi ai organelor de privatizare, reprezentanţi

ai întreprinderilor agricole şi din locuitori ai unităţii administrativ-teritoriale respective. Funcţiile acestor comisii se stabilesc în regulamentul elaborat de Guvern.

Potrivit art.11 Cod funciar, Autorităţile administraţiei publice locale atribuie cetăţenilor terenuri fără plată, eliberîndu-le titluri de proprietate: trec în proprietatea cetăţenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislaţia;

Articolul 20 Cod funciar prevede că Documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale, în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sau de către Agenţia de Stat Relaţii Funciare şi Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vînzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele. Forma titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren se stabileşte de Guvern. Drepturile de proprietate şi alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislaţia.

Potrivit Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pămînt de pe lîngă casă în localităţile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.984 din 21.09.1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire,

Pct.3. Loturile de pămînt de pe lîngă casă sînt trecute în proprietate:

a) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate individuală;

b) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în devălmăşie.

Pct.5. Transmiterea în proprietate a loturilor de pămînt de pe lîngă casă se efectuează din iniţiativa autorităţii administraţiei publice locale, concomitent cu efectuarea înregistrării primare masive sau la cererea proprietarilor caselor de locuit.

Pct.6. Autorităţile administraţiei publice locale transmit terenurile prevăzute în punctul 2 al prezentului Regulament în proprietatea proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosinţă pe termen nelimitat.

Dacă suprafaţa lotului de pămînt de pe lîngă casă de care real se foloseşte la moment proprietarul casei de locuit este mai mare decît suprafaţa menţionată în documentul de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit, administraţia publică locală poate decide transmiterea în proprietate a terenului de care real se foloseşte proprietarul casei de locuit, dacă suprafaţa lui este mai mare cu cel mult

10 la sută decît suprafaţa menţionată în documente. În celelalte cazuri asupra porţiunii de teren rămase, administraţia publică locală decide în conformitate cu legislaţia.

Autorităţile administraţiei publice locale iniţiază transmiterea loturilor de pămînt de pe lîngă casă în localităţile urbane în proprietatea proprietarilor caselor de locuit o dată cu începerea lucrărilor de înregistrare masivă în teritoriul respectiv, conform Programului de creare a cadastrului bunurilor imobile, folosind informaţia deţinută de organul cadastral teritorial.

Trecerea în proprietate privată a loturilor de pămînt de pe lîngă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atît pînă la iniţierea, cît şi în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă.

Potrivit răspunsului Primăriei Isacova r.Orhei nr.111 din 30.11.2023 adresat avocatului Lazăr Vitalie în calitate de reprezentant al soților Luca Grigore și Iulita, în urma implementării proiectului de înregistrare a terenurilor și drepturilor asupra lor, în urma măsurărilor masive s-a ținut cont de gardurile existente, care serveau ca linie de hotar; titlurile au fost eliberate în baza deciziei nr.2.1 din 27.03.212, iar la momentul eliberării titlului soții Luca nu au avut obiecții și nu au invocat careva nereguli /f.d.28/.

Conform Instrucțiunii Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.112 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor :

Pct. 5. Înregistrarea în Registrul bunurilor imobile poate fi: primară - ceia ce presupune efectuarea primului înscris în Registrul bunurilor imobile privitor la bunul imobil, la drepturile patrimoniale asupra lui şi la titularul de drepturi, şi curentă - care este efectuarea de modificări în Registrul bunurilor imobile

Înregistrarea primară poate fi masivă – se efectuează din contul statului şi fără cererea titularului de drepturi, şi selectivă – care se efectuează la cererea titularului de drepturi (anexa nr. 2).

Pct.45. Înregistrarea primară masivă constituie o formă de organizare a evidenţei bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor şi se efectuează de către oficiul cadastral teritorial fără cererea titularilor de drepturi.

Pct.46. Măsurările pe teren, lucrările de identificare şi alte lucrări se execută de către întreprinderile ce activează în domeniul executării lucrărilor cadastrale, în baza contractului de prestare a serviciilor, încheiat cu autoritatea competentă, caietului de sarcini şi a graficului de executare a înregistrării.

Pct.54. În urma stabilirii faptului că datele selectate pe teren corespund materialelor de arhivă, se definitivează planul cadastral, se întocmeşte Dosarul cadastral.

Instanța reține că la interpelarea avocatului Lazăr Vitalie către Serviciul Cadastral Orhei privind informarea în baza cărui act SCT a efectuat măsurările și de ce s-a format o diferență dintre decizia de atribuire a terenului de 0,7 ha și titlul de autentificare de 0,564

ha, i s-a comunicat că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 15.05.2012 a fost elaborat în cadrul măsurărilor masive de către firma privată în baza contractului întocmit între Agenția Relații Funciare și Cadastru și firma privată /f.d.39,40/.

S-a mai stabilit că lui Luca Grigore tot la 15.05.2012 i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru terenul cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,0328 ha, amplasat în extravilanul *****, codul de folosință - grădini, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 22.11.2012 /f.d.63/.

Totodată, ce ține cont de faptul că apelanții pretind ca diferența de suprafață de 0,0136 ha să le fie acordată de la vecinul Rusu Andrei, completul de judecată denotă faptul că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile lui Rusu Andrei ***** la 15.05.2012 i-a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru terenul cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,2338 ha, amplasat în intravilanul *****, modul de folosință-pentru construcții, fiind înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile la 21.11.2012 /f.d.65/.

Conform informației eliberate de Serviciul raional de arhivă Orhei nr.142/1 din 10.06.2024, se menționează că în materialele documentare de arhivă ale Sovietului sătesc Isacova raionul Orhei în registrele de evidență a gospodăriilor satului Isacova pentru anii 1983-1985 figurează familia *****, cont 417, cu următoarea componență a familiei: *****, capul familiei, a.n.*****, *****, soție, an.n.*****, Rusu Andrei *****, fiu, a.n.*****. Este înregistrată casă de locuit, anul zidiri 1918, total pământ -0,30ha /f.d.66/.

Prin urmare, suprafața atribuită lui Rusu Andrei la 15.05.2012 în temeiul titlului de autentificare pentru terenul cu nr.cadastral ***** este mai mică, decât cea deținută de familia lui în perioada anilor 1983-1985, respectiv, nu se justifică argumentul apelanților privind majorarea suprafeței terenului lor și micșorarea cu aceiași mărime a suprafeței terenului care aparține vecinului pârât Rusu Andrei.

În același timp, instanța de apel evidențiază că apelanții Luca Grigore și Luca Iulita la momentul recepționării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru terenul cu nr.cadastral ***** sau la data înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, au fost de acord cu suprafața atribuită de 0,0564 ha, și nu au avut obiecții. Iar Primăria Isacova a confirmat că urmare a măsurărilor masive s-a ținut cont de gardurile existente, care serveau ca linie de hotar, deci de suprafețele de teren real folosite de către proprietarii caselor de locuit individuale.

Reține instanța de apel și faptul că este incorectă poziția reclamantei care insistă asupra faptului că corectă ar fi fost suprafața de 0,07 ha, ce li s-a atribuit în folosință potrivit deciziei Consiliului sătesc Isacova din 26.02.1982, dar nu cea indicată în titlul de

autentificarea dreptului deținătorului de teren ca fiind de 0,0564 ha, or, suprafața de 0,07 ha este suprafață atribuită în folosință, pe când în proprietate legală familia Luca ar putea deține doar suprafața indicată în Titlu, care este conformă normelor stabilite pentru localitatea respectivă.

Referitor la argumentul Primăriei Isacova și a terțului Rusu Andrei, reprezentat de avocatul Diana Munteanu privind tardivitatea acțiunii, instanța de apel accentuează că în conformitate cu dispozițiile art.209 alin.3 Cod administrativ, Pentru acţiunea în constatare nu există termen de înaintare a acţiunii în contencios administrativ.

Reieșind din cele analizate, completul de judecată conchide că acțiunea în contencios administrativ formulată de Luca Grigore și Luca Iulita este neîntemeiată și din aceste considerente apelul declarat de Luca Grigore și Luca Iulita împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei sediul central din 29 ianuarie 2025 se respinge.

Conducându-se de prevederile art.240 alin.1 lit.a) Cod administrativ, completul de judecată al Curții de Apel Nord, -

decide:

Respinge apelul declarat de Luca Grigore și Luca Iulita împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei sediul central din 29 ianuarie 2025, adoptată în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Luca Grigore și Luca Iulita către Consiliul local Isacova r.Orhei, Primarul s.Isacova r.Orhei, terț Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Rusu Andrei privind constatarea nulității actului administrativ, anularea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunţarea deciziei motivate, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii: **Natalia Costaș** **Svetlana Ghercavii**