Dosarul nr. 3-527/22

HOTĂRÂRE
În numele Legii

12 noiembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediu Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Guzun Corneliu
Grefier Fedișin Adelina

examinând în ședință publică cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”Peak Development” către Primăria comunei Stăuceni, Consiliul comunal *****, cu participarea terților Burciu Lidia, Gherman Victor, Sava Valentin privind anularea actului administrativ,

Constată :

La data de 28 februarie 2022, reclamantul S.R.L. „Peak Development” s-a adresat cu acțiune către Primăria comunei *****, Consiliul comunal *****, privind anularea actului administrativ.

În acțiunea înaintată, reclamantul S.R.L. „Peak Development” a menționat că, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** din *****, autentificat de notarul Gladîş Oleg, în calitate de cumpărător a cumpărat terenul pentru construcţie cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** ha, ce se află în mun. *****com. *****, sat. *****, str. ***** nr*****

Indică faptul că, la baza tranzacției a stat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4544 din 30.11.2015, autentificat la notarul Evghenii Berghii, înregistrat la SCT la 30.11.2015 fapt care se confirmă prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile nr.***** din 24.05.2021.

Indică reclamantul că, dreptul de proprietate al reclamantului S.R.L. „Peak Development” a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe data de 25.06.2021.

Relatează despre faptul că, la data de 18.02.2022 a aflat despre Decizia nr. l/8 din *****, emisă de către Consiliul Comunal Stăuceni „Cu privire la examinarea cererii prealabile depusă de către avocatul Pavel Croitoru” care acţionează în interesele lui Valentin Sava.

La baza deciziei menţionate mai sus, a stat şi decizia autorităţii publice ***** nr.02/1 -24/5/1 din *****, care a fost emisă la demersul Avocatului Pavel Croitoru în interesele domnului Valentin Sava, despre care a aflat tot la data de 18.02.2022.

Reclamantul menționează că, în aceste condiţii Primarul comunei *****, domnul Alexandr Vornicu, a reluat procedura administrativă privind anularea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren emise de către Primăria comunei ***** cu nr. cadastrale *****, *****şi *****7.

Reclamantul consideră decizia autorităţii publice ***** nr.***** din ***** emisă de primarul comunii ***** domnul Alexandr Vornicu şi Decizia nr.***** din *****, emisă de către Consiliul Comunal *****, ilegale şi abuzive.

Relatează reclamantul că, reluarea procedurii administrative are loc la cererea persoanei afectate în baza art.170 din Codul Administrativ al RM nr. 116/2018, termenul de depunere a cererii este de 3 luni. Termenul începe să curgă din ziua în care persoana afectată a aflat sau trebuia să afle despre temeiul pentru reluarea procedurii, la fel, cererea se admite numai dacă persoana afectată, în afara culpei grave, nu era în stare să revendice, în special prin cale de atac, temeiul pentru reluare în procedura anterioară.

Menționează că la data de 23 martie 2016, grupul de petiţionari Sava Natalia, Ciochină Maria, Bocsanean Nadejda, Bubuioc Ion, Dicusar Aurelia, Sochirca Valeriu, Basiul Nicolae, care deţin cu drept de proprietate privată 6 loturi de teren, amplasate pe str. *****, comuna *****, au înaintat Primăriei comunei ***** o cerere prealabilă, prin care au solicitat clarificarea situaţiei ce vizează eliberarea titlurilor de proprietate asupra unor loturi de pământ din nemijlocita apropiere (în speţă, terenurile cu numerele cadastrale: nr.*****, *****şi *****7). Totodată, au solicitat anularea următoarelor titluri de autentificare a dreptului deținătorului de teren: nr. ***** din 05 martie 2015 (*****); nr. *****din 05 martie 2015 (*****); nr. ***** din 24 iulie 2014 (*****), ca fiind ilegale, astfel încât nu pot fi atribuite în proprietate privată ca terenuri destinate construcţiei, motiv din care au solicitat restabilirea zonei verzi conform Proiectului de amenajare urbană.

Prin scrisoarea din 21 aprilie 2016 nr. 02/1-24/443, Primăria comunei ***** a respins cererea prealabilă, invocând că, loturile de teren vizate au fost atribuite conform deciziei Consiliului comunei ***** nr. 2 din 20 februarie 1992 şi Codul funciar. Astfel, în concepţia Primăriei comunei *****, cele 3 loturi de teren au fost atribuite în proprietate privată cu destinaţie pentru construcţie.

Indică reclamantul despre faptul că, cererea depusă de către Sava Natalia, Ciochină Maria, Bocsanean Nadejda, Bubuioc Ion, Dicusar Aurelia, Sochirca Valeriu, Basiul Nicolae împotriva Consilului comunei *****, Primăria comunei *****, mun. Chişinău, Burciu Ion, Burciu Lidia, Gherman Vera, Gherman Victor,

intervenienţi accesorii Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru a RM (reorganizat în I.P. „Servicii Publice”), Lașco Raisa, Doga Evghenii şi Tihon Vasile, privind anularea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 05 martie 2015 (*****) eliberat lui Burciu Ion şi Burciu Lidia, nr. *****din 05 martie 2015 (*****) eliberat lui Burciu Ion şi Burciu Lidia, nr. ***** din 27 aprilie 2014 (*****) eliberat lui Gherman Vera şi Gherman Victor, obligarea Primăriei comunei ***** la restabilirea zonei verzi şi a drumului de acces de pe str. *****, conform Proiectului de amenajare urbană, grupelor de locuit în oraşul *****, efectuarea, în temeiul hotărârii, de către organul cadastral competent, a înregistrărilor aferente anulării titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 05 martie 2015 (*****), nr. *****din 05 martie 2015 (*****), nr. ***** din 27 aprilie 2014 (*****) şi încasarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată şi depusă tardiv.

Prin încheierea din 21 decembrie 2017 a Judecătoriei Chişinău (sediul Râșcani), cererea depusă de către Sava Natalia, Ciochină Maria, Bocsanean Nadejda, Bubuioc Ion, Dicusar Aurelia, Sochirca Valeriu, Basiul Nicolae împotriva Consiliului comunal *****, privind anularea deciziei Consiliului comunal ***** nr. 2 din 20 februarie 1992, a fost scoasă de pe rol.

Prin decizia din 04 octombrie 2018 a Curţii de Apel Chişinău, a fost respins apelul declarat de către Sava Natalia, Ciochină Maria, Bocsanean Nadejda, Bubuioc Ion, Dicusar Aurelia, Sochirca Valeriu, Basiul Nicolae şi menţinută încheierea din 21 decembrie 2017 a Judecătoriei Chişinău (sediul Râșcani).

Iar prin încheierea din 06 martie 2019, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie a considerat inadmisibil recursul declarat de către Sava Natalia, Ciochină Maria, Bocsanean Nadejda, Bubuioc Ion, Dicusar Aurelia, Sochirca Valeriu, Basiul Nicolae reprezentaţi de avocatul Nicula Ilona.

Reclamantul indică despre faptul că pe parcursul anilor 2016-2019, grupul de petiţionari, Primăria comunei *****, Consiliul comunal ***** şi deţinătorii de terenuri cu nr. cadastrale *****, *****şi *****7 au fost în litigiu în instanţa de judecată, în acest sens există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept. Instanţele au constatat că cererea de chemare în judecată cu privire la anularea titlurilor de autentificare a dreptului deţinătorului de teren este neîntemeiată, deoarece au fost eliberate legal în baza deciziei Consiliului com. ***** şi a titlurilor provizorii deţinute de proprietar.

Notează reclamantul că, prin hotărârea Curţii Constituţionale nr.32 din 17.11.2016, Curtea a subliniat că potrivit articolului 120 din Constituţe, respectarea sentinţelor şi a altor hotărâri definitive ale instanţelor judecătoreşti este obligatorie. Curtea a relevat că respectarea hotărârilor judecătoreşti se exprimă prin

obligativitatea executării acestora. Curtea a reținut că o hotărâre definitivă nu poate fi rejudecată de aceeaşi instanţa, dar poate fi rejudecata de către o altă instanţă superioară. Hotărârea definitivă are autoritatea de lucru judecat.

Prevederile art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă vorbesc despre prejudicialitatea hotărârii judecătoreşti. Acest efect face imposibil de o altă apreciere într-un alt proces a faptelor şi raporturilor juridice, care au fost deja stabilite printr-o hotărâre judecătorească.

Mai reţine reclamantul că potrivit art.30 al Codului Administrativ, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite.

Articolul 16 din acelaşi cod marchează că, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci cînd aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

Reclamantul menţionează că procedura administrativă a fost iniţiată la demersul avocatului Pavel Croitoru în interesele domnului Valentin Sava.

Consideră reclamantul că Valentin Sava nu este persoana care are dreptul să acţioneze în procedura administrativă. Or, potrivit art.44 al Codului administrativ participanţi la procedura administrativă sînt: autoritatea publică, orice persoană fizică şi juridică care a solicitat iniţierea procedurii sau în privinţa căreia procedura a fost iniţiată.

Relatează reclamantul că, conform petiţiei grupului de locatari ai comunei *****, str. ***** din 23.03.2016 participant la procedura administrativă cu numele Sava Valentin nu se regăseşte. Legiuitorul a prevăzut şi a menţionat expres cine sunt participanţi la procedura administrativă.

Totodată atrage atenţia că reclamantul S.R.L. „Peak Development” nu a fost atras în procedura administrativă iniţiată de Primăria comunei ***** şi Consiliul com *****, deși, art.44 din Codul administrativ prevede expres, 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.

Reclamantul susține că, Primăria comunei ***** ştia despre persoanele ale căror drepturi pot fi afectate şi în mod intenţionat nu i-a informat despre iniţierea şi desfăşurarea procedurii administrative.

Conform art.23 din Codul Administrativ prevede, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente acţionează respectînd principiul egalităţii şi nediscriminării. Atît în cadrul procedurii administrative, cît şi în cadrul procedurii de contencios administrativ sau ca rezultat al acestora, nicio persoană nu poate beneficia de privilegii, nu poate fi dezavantajată, lipsită de drepturi.

Subsecvent potrivit art. 94 Cod Administrativ, 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.

În opinia reclamantului, procedura administrativă a fost una ilegală şi arbitrară şi are ca efect nulitatea deciziei adoptate. Art. 6 al Convenţiei Europene a Drepturilor Omului garantează dreptul la un proces echitabil şi public asupra drepturilor şi obligaţiilor cu caracter civil ale unei persoane sau ale oricărei acuzaţii sau învinuiri penale prezentate împotriva sa.

În conformitate cu art.189 al Codului administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. Iar potrivit art.206 o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual.

Solicită reclamantul în cererea de chemare în judecată: anularea deciziei autorității publice ***** nr.***** din ***** și anularea Deciziei nr. ***** din *****, emisă de către Consiliul Comunal ***** „Cu privire la examinarea cererii prealabile depusă de către avocatul Pavel Croitoru”.

Reprezentantul reclamantului SRL „Peak Development”, avocatul Leșanu Tudor, în cadrul ședinței de judecată a susținut acțiunea depusă, solicitând admiterea integrală a acesteia.

Reprezentantul părții pârâte, Primăria comunei *****, Consiliul comunal *****, fiind înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat, din care considerente, instanţa a apreciat ca fiind posibilă examinarea pricinii în lipsa acestuia.

Totodată, instanța va reține că, la materialele cauzei este prezentă referința autorităților pârâte, potrivit căreia ultimele acțiunea nu o recunosc și solicită respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, pe următoarele motive de fapt și de drept

În indică că, la data de *****, Primăria com. ***** a eliberat titlul de autentificare a drepturilor deținătorului de teren nr. *****, prin care dnei Lidia

Burciu i s-a atribuit un teren cu suprafața de ***** ha, din extravilanul com. *****, cu destinația grădină.

Dna Lidia Burciu a înregistrat terenul în registrul bunurilor imobile la data de 16.03.2015 iar peste 17 zile a înstrăinat terenul către dna Iaroslavschi Nadejda, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 2866 din 03.04.2015, înregistrat la 07.04.2015.

Ulterior, dna Iaroslavschi Nadejda a înstrăinat terenul către dl Doga Evghenii, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4544 din 30.11.2015, înregistrat la 30.11.2015.

La rândul său, dl Doga Evghenii a înstrăinat terenul către reclamantul SRL „Peak Development", prin contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****, înregistrat la 25.06.2021.

Ulterior, terenul a fost ipotecat în favoarea SRL „SFF Leasing & Finance", în temeiul contractului de ipotecă nr. 1-1067 din 30.09.2021, înregistrat la 01.10.2021.

Indică partea pârâtă că, în urma unor cereri depuse de către locuitori ai com. *****, prin Dispoziția Primarului com. ***** nr. 187 din 14.12.2021, s-a decis crearea unei comisii, privind verificarea legalității formării și înstrăinării a trei terenuri, inclusiv a terenului în litigiu, cu numărul cadastral *****.

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

Pârâtul indică faptul că, conform informațiilor din Registrul Gospodăriilor deținute de către Primăria comunei ***** pentru anul 1992, doamna Lidia Burciu nu activa în comuna ***** în agricultură, fapt ce demonstrează și lipsa dreptului de a atribui suplimentar teren conform art. 82 din Codul Funciar în redacția anului 1992. Ori la data emiterii titlurilor, cetățeanului Burciu Lidia deja i s-a atribuit teren grădină conform Codului Funciar al R.M.

Având în vedere prevederile Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și 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. ***** lățimea drumului ***** a fost prevăzută de aproximativ 6 metri, cu zonă de protecție pe ambele părți de aproximativ 4 metri.

Relatează pârâtul că, în anul 2014 Agenția Relații Funciare și Cadastru a întocmit proiectul de organizare a teritoriului com. *****. Potrivit acestui proiect, terenurile examinate erau reprezentate ca drum public (strada *****), care făcea legătură între strada Teilor și strada Speranța și care delimitează cartierul destinat caselor de locuit pe de o parte și Pădurea-parc Râșcani, pe de altă parte. Aceiași stare de fapt se constată și prin imaginele grafice ale teritoriului ținut de întreprinderea de Stat "Cadastru", prin care se evidențiază formarea terenurilor în litigiu din contul drumului public.

Comisia a constatat că teritoriul între cartierul locativ și Pădurea-parc Râșcani -reprezintă un drum public cu zonă de protecție, destinat uzului public. Acest teritoriu în mod constant a fost utilizat de către cetățeni în calitate de cale de acces chiar și după eliberarea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren. Pînă recent, proprietarii de bunuri imobile au utilizat acest teritoriu pentru acces la imobilele sale, situate pe str. *****.

Partea pârâtă a indicat că, verificând situația conform Bazei de date cadastru, Comisia a constatat că în urma includerii în teritoriu a terenului cu numărul cadastral *****, lungimea drumului s-a redus considerabil și anume lățimea drumului constituie aproximativ 4.5 - 5 metri fără zonă de protecție a drumului, drumul fiind mărginit de terenurile, proprietate privată a cetățenilor. Mai mult ca atât, teritoriul rămas nu poate fi utilizat în calitate de cale de acces, deoarece pe acesta sunt situați piloni de electricitate și sisteme subterane de canalizare și practic este imposibil de asigurat accesul cu automobilele.

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

Comisia a constatat că nerespectarea parametrilor drumului public prevăzuți de actele normative, va atrage ca consecință perturbarea circulației rutiere și securitatea la trafic, inclusiv a pietonilor și a bicicliștilor, precum și 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.

Pârâtul indică că la formarea terenurilor au fost ignorate prevederile normativelor în construcții, care stabilesc că distanțele de la hotarele construite ale localităților urbane până la masivele forestiere se va aplica minim 50 m, iar de la hotarele construite ale localităților rurale și sectoarele întovărășirilor pomicole - minim 15 m.

Astfel, în urma edificării construcțiilor, va exista un risc constant de propagare a incendiului de la case la pădure și viceversa, contrar scopului stabilit de normative, or terenurile în litigiu sunt amplasate la hotarul nemijlocit al zonei de protecție sanitară și la hotarele pădurii-parc „Rîșcani" din mun. Chișinău.

Menționează pârâtul că, Comisia a concluzionat că terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** și *****au fost formate cu încălcarea legislației, a interesului public și a drepturilor și intereselor locatarilor din cartierul dat. În virtutea faptului că teritoriul respectiv este destinat uzului public, constituind parte a domeniului public a proprietății com. *****, rezultă că titlurile de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren *****, ***** și *****emise de Primăria com. ***** sunt lovite de nulitate absolută în temeiul legii. De asemenea, sunt lovite de nulitate absolută operațiunile și actele administrative de formare a terenurilor, or în baza acestora au fost înstrăinate ilegal bunurile domeniului public.

În privința acordului Consiliului la înstrăinarea terenurilor, Comisia a menționat că terenul urma a fi înstrăinat prin decizia Consiliul com. *****.

Conform pct. 2 din titlul deținătorului de teren eliberat dnei Lidia Burciu, terenul a fost atribuite titularului în baza Deciziei Consiliului com. ***** nr. 2 din 20.02.1992, însă, Comisia nu a identificat nici o decizie a Consiliului com. ***** prin care ar fi fost atribuit acest teren către dna Lidia Burciu.

Relatează pârâtul că, având în vedere constatările efectuate mai sus, precum și obligația autorității publice locale să asigure condiții pentru un trai decent tuturor cetățenilor, în corespundere cu normele sanitare, ecologice și urbanistice, Comisia a concluzionat că unica posibilitate de a înlătura daunele bunăstării comune și interesului public, este readucerea situației la cea anterioară de până la formarea și înstrăinarea terenurilor.

Comisia a prezentat Primarului com. ***** o serie de propuneri, privind necesitatea constatării ilegalității formării și înstrăinării terenului, constatarea nulității actelor, necesitatea restabilirii dreptului de proprietate publică asupra terenului, și altele.

După examinarea Raportului Comisiei, Primarul com. ***** a emis Decizia nr. ***** din *****, după cum urmează:

1. S-a constatat formarea terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** și nr. *****, în lipsa deciziei Consiliului com. *****, contrar condițiilor legale de formare a bunurilor imobile, a documentației de urbanism și interesului public.

2. S-a constatat că teritoriul pe care sunt amplasate terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** și nr. *****, până la formarea și înstrăinarea acestora, reprezentau un spațiu de uz public, din domeniul public al proprietății com. *****. Se constată interesul de a menține uzul public al teritoriului respectiv până la momentul actual deoarece teritoriul respectiv de facto reprezintă cale de acces la bunurile proprietate privată.

3. S-a constatat nulitatea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren cu nr. ***** și nr. ***** din ***** și nr. *****din 24.07.2014.

4. S-a decis prezentarea către Consiliului comunal ***** prezenta Decizie și raportul Comisiei de examinare a cererii prealabile pentru a decide vizavi de modul

de atribuire a terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** și *****din strada *****, comuna *****.

5. S-a decis înaintarea unei acțiuni în instanța de judecată privind confirmarea constatărilor autorității publice dispuse în prezenta Decizie și anularea actelor subsecvente actului administrativ nul.

6. S-a decis depunea unei plângeri la organele de drept pentru examinarea sub aspect penal a modului de formare și înstrăinare a terenurilor.

Indică pârâtul despre faptul că, subiectul în cauză a fost inclus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului com. *****, care prin decizia nr. ***** din ***** a dispus următoarele:

1. S-a constatat formarea și atribuirea terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** și *****fără acordul Consiliului comunal ***** și cu încălcarea legislației în domeniu formării bunurilor imobile și atribuirii bunurilor imobile.

2. S-a constatat modul de folosință al terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, ***** și nr. *****, până la formarea și înstrăinarea acestora, drept spațiu de uz public, din domeniul public al proprietății com. *****.

3. S-a obligat reprezentantul Consiliului comunal *****, doamna Efimenco Eugenia să depună acțiuni în instanța de judecată cu scopul restabilirii dreptului de proprietate a autorității publice ***** asupra terenurilor domeniului public înstrăinate legal cu nr. cadastrale *****, ***** și nr. *****.

Pârâtul menționează că, din constatările făcute de către autoritățile publice a com. *****, rezultă că terenul în litigiu cu nr. cadastral *****, de facto și de drept reprezenta o parte a domeniului public al proprietății publice, deoarece teritoriul respectiv a fost destinat drumului str. ***** pentru cartierul locativ, sector Bucovina, care făcea legătura între strada Speranța și strada Teilor, comuna *****.

Astfel, fostul Primar al com. ***** nu avea dreptul să formeze aceste terenuri în calitate de terenuri cu destinație de construcție și să le înstrăineze în mod gratuit, prin emiterea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Susține partea pârâtă că, prin aceasta, s-a încălcat norma legală imperativă din art. 2 alin. (1) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 (în vigoare la acel moment), care stabilea că terenurile din domeniul public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite; asupra lor nu se pot constitui garanții reale; c) nu pot fi dobîndite de terți prin uzucapiune.

Astfel, conform alin. (2) din același articol, actele juridice încheiate cu încălcarea alin. (1) sînt lovite de nulitate absolută.

Mai menționează că, deși în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren este indicat că acesta a fost emis în baza deciziei Consiliului com. ***** nr. 2 din 20.02.1992, în realitate Consiliul nu a examinat și nu a emis vreo decizie privind formarea terenurilor și atribuirea acestora către cetățeni. Or, indicarea în titluri a deciziei Consiliului a avut ca scop de a crea o aparență de legalitate a emiterii titlurilor. Acest fapt se confirmă inclusiv prin decizia Consiliului com. ***** nr. ***** din *****.

Pârâtul invocă faptul că, au fost încălcate normele legale prevăzute de art. 14 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 și art. 9 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 (în vigoare la acel moment) care stabilesc competența Consiliului în calitate de proprietar de a decide în privința înstrăinării bunurilor proprietate publică. Prin urmare, terenul din domeniul public a ieșit din proprietatea com. ***** fără acordul proprietarului.

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

Pârâtul indică faptul că, terenul în litigiu a fost format astfel încât pentru proiectarea unei străzi rămâne doar o porțiune de drum cu lățimea de aproximativ 4,5 - 5 metri fără zonă de protecție a drumului. Aceasta vine în contradicție cu normativele în construcții (SNIP 2.07.01-89 în vigoare la acel moment) și NCM B.01.05:2019 (în vigoare la momentul actual), care prevede că, o strada de interes secundar din cadrul unei localități rurale trebuie să aibă două benzi, cu lățimea de 2,75 m, precum și trotuare pentru pietoni cu lățimea de 1,0 m, iar în total lățimea 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 localităților care sînt proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale de nivelul întîi sau, după caz, a municipiilor *****și Bălți.

Conform art. 3 din Legea drumurilor, (1) Suprafețele de teren aferente drumului public sînt următoarele: 1) zona drumului public, care cuprinde:

a) ampriza drumului - suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: partea carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, pavilioane pentru pasageri, parcaje și platforme pentru staționarea mijloacelor de transport, ziduri de sprijin și alte construcții artificiale;

b) zonele de siguranță - suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantațiile rutiere și pentru alte scopuri legate de întreținerea drumului în condiții de siguranță a circulației. Din zonele de siguranță fac parte, suprafețele ocupate de drumurile de

vară destinate deplasării mașinilor si agregatelor agricole, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor sînt prevăzute în anexa nr. 1 secțiunea I;

2) zonele de protecție - suprafețele de teren din extravilan situate de o parte și de alta 2 zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului, asigurării condițiilor de întreținere și de circulație pe el. În limita zonelor de protecție se stabilesc cerințe specifice pentru proprietarii și utilizatorii de terenuri, prezentate în anexa nr. 1 secțiunea II. Limitele zonelor de protecție sînt prevăzute în anexa nr. 1 secțiunea I;

3) zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

Mai indică partea pârâtă că, potrivit anexei nr. 1 la Legea drumurilor, zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la marginea exterioară a plantațiilor rutiere. Zonele de protecție sunt amplasate de-a lungul drumului după marginile exterioare ale zonelor de siguranță și au lățimea specificată în următorul tabel: Drumuri cale - 5 metri.

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

Mai indică pârâtul că, conform acelorași normative, distanțele de la hotarele construite ale calităților urbane până la masivele forestiere se va aplica minim 50 m, iar de la hotarele construite ale localităților rurale și sectoarele întovărășirilor pomicole - minim 15 m. În calitățile urbane pentru teritoriile cu case de locuit individuale cu 1-2 niveluri cu loturi adiacente, distanța de la aceste loturi până la masivele forestiere se poate reduce, dar va fi minim 15 m.

Menționează pârâtul că, până la formarea și înstrăinarea terenurilor, această normă era respectată. Ulterior însă, terenurile nou formate deja nu mai corespund exigențelor anti-incendiu, deoarece sunt amplasate la hotarul nemijlocit al zonei de protecție sanitară și la hotarele pădurii-parc „Rîșcani” din mun. Chișinău. Astfel, în urma edificării construcțiilor, va exista un risc constant de propagare a incendiului de la case la pădure și viceversa, contrar scopului stabilit de normative.

Relatează partea pârâtă că, 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 condiții: a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate, cu condiția ca soluțiile tehnice și arhitecturale să asigure respectarea normativelor tehnice; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lungimea parcelei. Potrivit art. 93, sunt considerate loturi construibile numai loturile care corespund cerințelor specificate la punctul 92.

Susține pârâtul că, reieșind din forma terenurilor atribuite, rezultă că acestea nu corespund condiției de formare, prevăzută la art. 92 lit. b) și c) din Regulament, or adâncimea terenurilor este vădit mai mică decît lungimea parcelei și nu corespunde respectarea normativelor tehnice. La caz, aceasta presupune, amplasarea construcțiilor chiar în apropierea nemijlocită a spațiilor verzi, care vine în contradicție vădită cu actele normative.

Notează pârâtul despre încălcările legislației expuse în prezenta acțiune, care afectează interesul public, precum și drepturile și interesele locatarilor din regiunea dată, în mod special a proprietarilor de bunuri imobile situate pe str. *****.

Atrage atenția asupra faptului că, chiar și după emiterea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și încheierea actelor juridice de înstrăinare subsecvente, locatarii din zona dată au continuat să utilizeze acest teren conform destinației inițiale, ca teren public. Menționează că, foștii proprietari ai terenului în litigiu, chiar dacă au obținut dreptul de proprietate, nu au intrat efectiv în posesia terenului și nu îl foloseau, or aceștia conștientizau faptul că acest teritoriu era utilizat de către cetățeni în calitate de drum public, iar la mijlocul anului 2021, reclamantul a împrejmuit terenul cu un gard de plasă metalică.

Astfel, indică pârâtul, din momentul împrejmuirii terenului de către reclamant, strada ***** de facto a dispărut, Primăria fiind pusă în situația să edifice o cale de acces temporară către terenurile proprietarilor din aceasta stradă (a se vedea actele întocmite de către Poliție și Primărie), însă aceasta nu rezolvă problema existentă în perspectivă îndelungată, deoarece spațiul rămas pentru drum nu corespunde condițiilor și parametrilor prevăzut de lege pentru un drum public, or nu este spațiu suficient nici pentru dimensiunea minimală a drumului, precum și de zona de siguranță și zona de protecție.

Menționează că autoritățile publice locale și-au exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat de lege, reieșind din circumstanțele de fapt constatate și în conformitate cu prevederile legale. Or, autoritatea publică reclamantă este obligată să asigure interesul public în localitatea sa, prin orice măsuri prevăzute de lege.

Partea pârâtă a relatat faptul că, punctele 1 și 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 și Decizia autorității publice nr. ***** din *****.

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

Mai indică pârâtul faptul că prin punctul 4, Consiliul a constatat că terenurile în litigiu, până la formarea și înstrăinarea acestora, reprezentau spațiu de uz public, din domeniul public al proprietății com. *****. Astfel, având în vedere competențele legale ale Consiliului local de administrare și gestionare a domeniului public, autoritatea publică locală a constatat doar regimul existent al terenurilor până la formarea și înstrăinarea acestora.

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

Prin punctul 5 din decizie, Consiliul a obligat reprezentantul Consiliului comunal *****, să depună acțiuni în instanța de judecată cu scopul restabilirii dreptului de proprietate a Autorității Publice ***** asupra terenurilor domeniului public. Iar prin punctul 6, Primarul comunei ***** a fost împuternicit să asigure executarea prevederilor prezentei Decizii.

Menționează pârâtul faptul că, prevederea privind adresarea în instanța de judecată reprezintă unica dispoziție executorie dispusă de către Consiliu, or celelalte prevederi ale deciziei nu necesită careva operațiuni de executare.

Susține pârâtul că la adoptarea deciziei Consiliul comunal ***** a acționat conform competențelor legale prevăzute de art. 14 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, care prevede că Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

Conform alin. (2), Consiliul administrează bunurile domeniului public ale satului (comunei), decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), decide asupra lucrărilor de proiectare, construcție, întreținere și modernizare a drumurilor, precum și a întregii infrastructuri economice, sociale, medicale și de agrement de interes local.

Subliniază pârâtul faptul că, anterior terenul în litigiu a aparținut comunei ***** și era destinat drumului public str. *****. Până la emiterea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, acest teren nu era delimitat și înregistrat conform legislației.

Mai indică pârâtul că, pentru a explica acțiunile autorității publice locale, menționează 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 și delimitarea lor.

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

Conform art. 2 din aceiași lege, (1) Terenurile din domeniul public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite; asupra lor nu se pot constitui garanții reale; c) nu pot fi dobîndite de terți 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 condițiile legii.

Conform art. 3 din aceiași lege, (1) Delimitarea terenurilor proprietate publică în terenuri proprietate publică a statului și terenuri proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a terenurilor ce țin de domeniul public sau cel privat, are drept scop:

a) protecția și folosirea eficientă a terenurilor proprietate publică a statului în interesul deținătorilor de terenuri și al Republicii Moldova;

b) protecția și folosirea eficientă a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale în interesul deținătorilor de terenuri și al unităților administrativ- teritoriale.

(2) Delimitarea terenurilor proprietate publică se efectuează prin acțiuni de identificare și formare a terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale în modul stabilit de legislație.

(4) Executarea lucrărilor de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a terenurilor care aparțin domeniului public sau celui privat, de identificare a lor, precum și a lucrărilor de elaborare a planului geometric, este asigurată de Agenția Relații Funciare și Cadastru, în comun cu autoritățile administrației publice centrale competente și autoritățile administrației publice

locale, prin intermediul întreprinderilor de stat al căror fondator este Agenția Relații Funciare și Cadastru.

(4[1]) Lucrările de delimitare a terenurilor proprietate publică includ următoarele etape:

a) întocmirea de către ministere, alte autorități administrative centrale și autoritățile administrației publice locale a listei bunurilor imobile proprietate publică pe care le dețin în proprietate, în gestiune și prezentarea acesteia către Agenția Relații Funciare și Cadastru pentru sistematizare și crearea bazei de date;

b) identificarea și formarea bunurilor imobile proprietate publică incluse în listă, Întocmirea procesului-verbal al ședinței comisiei de lucru privind delimitarea bunurilor mobile proprietate publică, elaborarea proiectelor planurilor geometrice și coordonarea acestora cu persoanele și autoritățile interesate. Proiectele planurilor geometrice se elaborează în baza materialelor cartografice existente, în hotarele generale.

(5) Cheltuielile de executare a lucrărilor de identificare și de formare a terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se suportă de la bugetul de stat.

(6) Înregistrarea terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se efectuează în conformitate cu legislația.

Conform art. 5 din Lege, (1) De domeniul public al satului (comunei), orașului (municipiului) țin:

b) terenurile împădurite, cu excepția celor prevăzute la art.4 alin.(l) lit. b), fâșiile forestiere, terenurile destinate reținerii apei, terenurile zonelor de protecție a apelor și zonelor sanitare, terenurile destinate măsurilor antierozionale, coridoarelor ecologice și altor scopuri de protecție a mediului;

c) terenurile aferente obiectivelor de menire social-culturală proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, terenurile ocupate de piețe, străzi, pasaje, terenurile folosite pentru căile de comunicație, terenurile ocupate de parcuri, grădini publice, scuaruri, terenurile folosite pentru cimitire și pentru alte necesități ale gospodăriei comunale locale;

d) terenurile destinate transportului rutier, feroviar, naval, aerian, transportului prin conducte, liniilor de telecomunicații, liniilor de transport de energie electrică, exploatărilor miniere și altor necesități industriale ale autorităților administrației publice locale, cu excepția celor prevăzute la art. 4 alin. (1) lit. d);

Potrivit art. 6 alin. (4) din Lege, trecerea terenurilor din domeniul public în domeniul privat se face prin hotărâre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal) dacă Constituția 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) autoritățile administrației publice locale întocmesc, în modul stabilit, lista terenurilor proprietate publică pe care le-au dobîndit și o aprobă;

c) Agenția Relații Funciare și Cadastru organizează lucrările de delimitare a terenurilor proprietate publică.

Potrivit art. 9 din Lege, (1) Agenția Relații Funciare și Cadastru, în comun cu reprezentanții ministerelor, altor autorități ale administrației publice centrale, ai autorităților administrației publice locale, identifică și reprezintă pe planuri hotarele terenurilor proprietate publică a statului și ale terenurilor proprietate publică a unităților 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) informației din registrul bunurilor imobile;

c) informației din cadastrul funciar general, care se întocmește anual;

d) actului de atribuire în folosință a terenului sau de trecere a lui în proprietatea unității administrativ-teritoriale, perfectate de autoritatea administrației publice;

e) titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

(3) în urma identificării terenurilor proprietate publică, se întocmește un proiect de formare a acestor terenuri și lista (registrul) lor.

(4) Setul de materiale referitoare la delimitarea terenurilor proprietate publică conține:

a) procesul-verbal al comisiei de lucru privind delimitarea terenurilor proprietate publică;

b) decizia consiliului sătesc (comunal), orășenesc (municipal), raional, a Comitetului executiv al Găgăuziei privind aprobarea listei (registrului) terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale respective;

c) avizul ministerelor, altor autorități ale administrației 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, autoritățile administrației publice locale vor aproba listele terenurilor din domeniul public și 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 și semnarea actului de stabilire a hotarelor. După stabilirea hotarelor, se elaborează

planul geometric al terenurilor proprietate publică. Suprafața terenurilor se va concretiza în conformitate cu planul geometric.

(7) Delimitarea terenurilor proprietate publică se finalizează cu înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile.

Opinează pârâtul că, din normele legale expuse, rezultă că formarea și 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. ***** cu încălcarea vădită a procedurii și fără acordul Consiliului comunal *****, în calitate de proprietar al terenului.

De asemenea, consideră ca fiind neîntemeiat argumentul reclamantului precum că prin decizia contestată are loc o ingerință nejustificată și arbitrară în dreptul de proprietate al reclamantului. Este neclar în ce mod se manifestă ingerința în dreptul de proprietate în condiția în care, decizia Consiliului nu produce careva efecte juridice asupra dreptului reclamantului asupra terenului.

Faptul că Consiliul local ***** ar putea contesta în instanța de judecată dreptul de proprietate a reclamantului asupra terenului cu certitudine nu constituie o ingerință în dreptul acestuia. Or, atât timp cât legislația prevede temeiuri de nulitate a actelor juridice, nu poate exista vreun drept de proprietate sacru, adică incontestabil. Astfel, în alt proces de judecată, instanța de judecată urmează să examineze cererea de chemare în judecată a Consiliului comunal ***** privind constatarea nulității actelor administrative de formare și înregistrare a terenurilor.

Pârâtul consideră că, este neîntemeiat argumentul reclamantului că prin emiterea deciziei contestate, pârâtul a încălcat principiul puterii lucrului judecat. Or, trebuie de luat în considerație faptul că, decizia contestată se referă în mod principal pe aprecierea legalității formării și înregistrării terenurilor în litigiu. Iar, prin hotărârea Judecătoriei *****sediul Rîșcani din 21.12.2017 nu s-a examinat chestiunea privind legalitatea formării și înregistrării terenului în litigiu.

Astfel, în alt proces de judecată, instanța de judecată urmează să examineze cererea de chemare în judecată a Consiliului comunal ***** privind constatarea nulității actelor administrative de formare și înregistrare a terenurilor.

Menționează pârâtul că prin decizia Primarului comunei ***** nr. *****3 din 13.09.2021 s-a decis reluarea examinării legalității eliberării titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren. În motivarea deciziei contestate, autoritatea publică pârâtă a indicat ca temei de drept inclusiv art. 170 alin. (5) din Codul administrativ, care prevede că autoritatea publică competentă poate oricând, din oficiu, porni o procedură de anulare a unui act administrativ individual incontestabil, dacă depistează că la emiterea actului administrativ nu s-a ținut cont de anumite circumstanțe importante, care dacă erau cunoscute la momentul emiterii actului administrativ, acesta nu avea să fie emis/adoptat de către autoritatea publică.

Astfel, la momentul emiterii titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, nu s-a ținut cont de mai multe circumstanțe importante: s-a încălcat grav procedura legală de formare a terenurilor vizate, terenurile au fost formate ilegal din contul drumului - str. ***** care constituie domeniul public, au fost încălcate vădit normele privind securitatea anti-incendiară și protecție a mediului, terenurile au fost formate și înstrăinate fără decizia Consiliului comunal *****.

Menționează faptul că, la adoptarea deciziilor contestate, Primarul comunei ***** și-a exercitate atribuțiile prevăzute de art. 29 alin. (1) lit. g), 1), m), s) și alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Or, în cazul în care Primarul este abilitat cu dreptul de a emite titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, acesta este abilitat și cu dreptul de a se expune asupra legalității acestuia.

Pârâtul face trimitere și la practica judiciară, în special decizia Curții Supreme de Justiție nr. 3ra-294/21 din 17.09.2021 într-o cauză privind anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, în care instanța recurs a reținut că asemeni particularilor, și autoritățile publice pot să greșească în activitatea lor, să comită erori, de ordin tehnic sau material, dată fiind implicația 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 voință - eroare, doi, violență - iar organul administrativ constată această situație, dar actul și-a produs efectele prin executare, prin trecerea lor în sfera altor ramuri de drept, producând alte efecte juridice, calea legală de desființare a actului administrativ ilegal nu mai poate fi revocarea actului, ci constatarea nulității ori anularea lui de către instanța judecătorească, la cererea persoanei interesate sau chiar a autorității emitente însăși. Așa fiind, legiuitorul nu distinge, în mod expres, între interesul public și interesul privat, referindu-se la interesul legitim, astfel încât legitimitatea este o trăsătură specifică ambelor forme de interes. Interesul personal este un interes direct, real, născut și actual, sigur și cert. De asemenea, interesul trebuie să fie vizat în mod direct de actul administrativ în cauză, adică să fie pertinent. Interesul societății, pe de altă parte, sau cel public, general, se referă la nevoile comunității respective, necesități care ar trebui să-și găsească și o soluționare. În aceste condiții, drepturile, interesele legitime și obligațiile particularilor sunt întotdeauna puse în balanță de interesul public, iar pe de altă parte, părțile se află într-o poziție de inegalitate juridică. Cu alte cuvinte, are loc o ierarhizare și o prioritizare a acestor interese concurente, interesul general, cel al respectării legii și a regulilor comunității prevalând, de regulă, în dreptul public în general și în dreptul administrativ, în particular.

Menționează pârâtul că la emiterea deciziei contestate, Primarul comunei ***** nu a avut intenția să prejudicieze interesele private ale reclamantului, ci să prezinte instanței de judecată o acțiune prin care aceasta ar urma să decidă în privința concurenței între interesul reclamantului pe de o parte și interesul public pe de altă parte. Or, din examinarea obiectivă a circumstanțelor cauzei la etapa desfășurării procedurii administrative, autoritatea publică a ajuns la concluzia certă că la formarea, înregistrarea și înstrăinarea terenului în litigiu au fost încălcate normele imperative ale legii, care sunt sancționate în mod expres prin nulitate absolută a actelor emise. Încălcările legislației nu poartă doar un caracter formal, or consecințele negative ale acestora vor persista în continuare atât timp cât va exista terenul în parametrii actuali.

Suplimentar, menționează pârâtul și faptul că decizia contestată a Consiliului comunal ***** a fost verificată de către Cancelaria de Stat, care nu a identificat careva temeiuri de ilegalitate a acesteia.

Terții Burciu Lidia, Gherman Victor, Sava Valentin fiind înștiințați legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-au prezentat şi nici nu au comunicat instanţei motivul neprezentării, nu au solicitat examinarea pricinii în lipsa sa, din care considerente, instanţa a apreciat ca fiind posibilă examinarea pricinii în lipsa acestora.

Audiind explicațiile părților, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele părţilor litigante, instanţa de judecată consideră că, acţiunea reclamantei SRL ”Peak Development” este întemeiată și urmează a fi admisă, reieşind din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (1) Cod administrativ, *prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanților la raporturile administrative, atribuțiile autorităților publice administrative şi ale instanțelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile și obligațiile participanților în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.*

Conform art. 3 din Codul administrativ, *legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept.*

Noțiunea de „act administrativ” este reglementată în legislația națională, cât și în Rezoluția (77)31 Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul

administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Conform prevederilor art.17 Cod administrativ, *drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.*

Potrivit prevederilor art. 18 al Codului administrativ, *interesul public vizează ordinea de drept, democrația, garantarea drepturilor și a libertăților persoanelor, precum și obligațiile acestora, satisfacerea necesităților sociale, realizarea competențelor autorităților publice, funcționarea lor legală și în bune condiții.*

Art. 22 alin. (1) Cod administrativ, statuează că*, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.*

În corespundere cu art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, *fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția*. Conform art. 17 Cod administrativ, *drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.*

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 acțiune în contencios administrativ.*

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.

Reieșind din materialele cauzei, rezultă că, reclamanta SRL „Peak Development” este proprietar al terenului cu numărul cadastral ***** și apără dreptul său de proprietate, deoarece pârâta prin decizia emisă a constatat inter alia că formarea și atribuirea acestui teren a avut contrar Legii.

Respectiv, Decizia Autorității Publice ***** nr.***** din ***** și Decizia nr.***** din *****, este un act administrativ individual defavorabil reclamantei SRL „Peak Development” și acțiunea în contencios administrativ depusă de ultima este admisibilă în baza temeiului prevăzut de art.207 alin.(2) lit. e) Cod administrativ.

Conform art.206 alin.(1) lit. a) Cod administrativ, *o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare).*

Conform art.208 alin.(1) Cod administrativ, *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 contestat este emis de către Consiliul comunal *****. 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.

Totodată, instanța de judecată constată că decizia nr.***** este emisă la *****, la baza căruia este Decizia Autorității Publice Stăuceni nr.***** din *****. Despre existența acestora reclamanta afirmă că a aflat la data de 18.02.2022, fiind contestată de reclamantă cu cerere de chemare în judecată la 28.02.2022, adică în interiorului termenului de 30 de zile prevăzut de art.209 lit. b) Cod administrativ. La caz, instanța constată că autoritățile pârâte nu au opus prin referință careva probe contrare care ar infirma momentul în timp al comunicării către reclamantă a acestor decizii.

Prin urmare, analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată, constată că reclamantul SRL „Peak Development” 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 administrativ, *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 legislația 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.

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.***** din ***** și Decizia Autorității Publice ***** nr.***** din *****.

Prin Decizia Autorității Publice ***** nr.***** din ***** s-au luat următoarele hotărâri:

„*Se constată formarea terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****în lipsa Deciziei Consiliului com. *****, contrar condițiilor legale de formare a bunurilor imobile, a documentației de urbanism și interesului public.*

*Se constată că teritoriul pe care sunt amplasate terenurile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, până la formarea și înstrăinarea acestora reprezenta spațiu de uz public, din domeniul public al proprietății com. *****. Se constată interesul de a menține uzul public al teritoriului respectiv până la momentul actual deoarece teritoriul respectiv de facto reprezintă cale de acces la bunurile proprietate privată.*

*Se constată nulitatea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de terenuri cu nr.***** și nr.***** din ***** și nr.*****din 24.07.2014.*

*Se prezintă Consiliului comunal ***** prezenta decizie și raportul Comisiei de examinare a cererii prealabile pentru a decide vizavi de modul de atribuire a terenurilor cu numere cadastrale *****, *****, *****din strada *****, comuna *****.*

Se înaintează o acțiune în instanța de judecată privind confirmarea constatărilor Autorității Publice dispuse în prezenta decizie și anularea actelor subsecvente actului administrativ nul.

A depune plângere la organele de drept pentru examinarea sub aspect penal a modului de formare și înstrăinare a terenurilor." (f.d.20-24 dosar administrativ).

Ulterior în baza Deciziei Autorității Publice ***** nr.***** din *****, Consiliul com. ***** a adoptat Decizia nr.***** din *****, prin care 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.***** din ***** 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 ***** 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. *****;*

*Se obligă reprezentantul Consiliul comunal *****, doamna Efimenco Eugenia să depună acţiuni în instanţa de judecată cu scopul restabilirii dreptului de proprietate a Autorităţii Publice ***** asupra terenurilor domeniului public înstrăinate ilegal cu nr. cadastrale *****, *****, *****;*

*Primarul comunei ***** 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; (f.d.18-19 dosar administrativ).

Cu alte cuvinte, prin deciziile emise de către autoritățile publice pârâte, ultimele au intervenit în dreptul de proprietate al reclamantei SRL „Peak Development", stabilind, printre altele, că terenul care ulterior a devenit proprietatea reclamantei, ar fi fost format și atribuit numărul cadastral cu încălcarea legislației.

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

Reclamanta SRL „Peak Development", este proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafața de ***** ha amplasat în com. *****, str. *****, 6. (f.d.9).

Temeiul în baza căruia reclamanta a devenit proprietar al imobilului sus menționat, este Contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din *****. (f.d.8).

Contractul de vânzare-cumpărare din ***** este autentificat notarial. Dreptul de proprietate al reclamantului asupra imobilului procurat în baza contractului din ***** a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 25.06.2021.

Aici, instanța de judecată va sublinia că dreptul de proprietate al reclamantei SRL „Peak Development" asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafața de ***** ha amplasat în com. *****, str. *****, 6, obținut în baza unui act juridic legal, translativ de proprietate, autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 25.06.2021 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 potrivit art.5 alin.(8) din Legea privind procedura notarială nr.246/15.11.2018, *actul notarial purtînd ştampila şi semnătura notarului este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic şi are forţă probantă şi, după caz, forţă executorie prevăzută de lege*.

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 SRL „Peak Development" 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 autoritățile 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, autoritățile publice pârâte prin emiterea deciziei contestate, au 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.

Totodată, în conformitate cu art. 3 Cod funciar, *Terenurile în Republica Moldova pot fi în proprietate publică şi privată. Statul ocroteşte în egală măsură ambele tipuri de proprietate. Raporturile de proprietate asupra pământului se stabilesc de legislaţie.*

În conformitate cu art. 4 Cod funciar, *Prin deţinători de terenuri se înţeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară. Deţinătorii de terenuri cu titlu de proprietate privată pot fi cetăţeni ai Republicii Moldova şi investitorii străini, în conformitate cu legislaţia.* ***Deţinătorii de terenuri cu orice titlu sînt protejaţi de stat****. Nu se admite restituirea terenurilor foştilor proprietari şi urmaşilor lor. Acestora li se pot atribui terenuri în proprietate în condiţiile prevăzute de prezentul Cod.*

În conformitate cu art. 20 Cod funciar, *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 Proprietăţii Publice 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.*

În conformitate cu art. 91 Cod funciar, *Litigiile în care părţile sau una din părţi sînt deţinători de terenuri cu titlu de proprietate se examinează de către instanţa judecătorească de drept comun sau economică competentă.*

În conformitate cu art. 10 al Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, *Autorităţile publice locale îşi desfăşoară activitatea în domeniile stabilite de Legea privind descentralizarea administrativă, dispunînd în acest scop de competenţe depline care nu pot fi puse în cauză sau limitate de nici o autoritate publică, decît în condițiile legii. (2) Competențele autorităților publice locale sînt delimitate în condițiile prezentei legi între competențele autorităților publice deliberative şi executive de nivelurile întîi şi al doilea.*

În conformitate cu art. 14 al Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, *Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competența altor autorități publice. (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: a) decide punerea în aplicare şi modificarea, în limitele competenţei sale, a impozitelor şi taxelor locale, a modului şi a termenelor de plată a acestora, precum şi acordarea de facilităţi pe parcursul anului bugetar; b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii; d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condițiile legii; e) decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii;*

În conformitate cu art. 29 al Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, *Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; g) răspunde de inventarierea şi administrarea bunurilor domeniului public şi celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului), în limitele competenţei sale; m) asigură repartizarea fondului locativ şi controlul asupra întreţinerii şi gestionării acestuia în unitatea administrativ-teritorială respectivă; s) asigură elaborarea și avizarea, în condițiile legii, a documentației de urbanism şi amenajare a teritoriului, o supune procedurii de evaluare strategică de mediu în conformitate cu Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu și o prezintă spre aprobare consiliului local; t) constată încălcările legislaţiei în vigoare comise de persoane fizice şi juridice în teritoriul*

administrat, ia măsuri pentru înlăturarea sau curmarea acestora şi, după caz, sesizează organele de drept, acestea fiind obligate să reacţioneze cu promptitudine, în condiţiile legii, la solicitările primarului; (2) Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredinţate de consiliul local.

Potrivit art. 2 al Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523/1999, *Dreptul de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale poate fi dobîndit: a) pe cale naturală; b) prin achiziţii publice, realizate în condiţiile legii; c) prin transmitere în proprietatea publică a unităţii administrativ-teritoriale a proprietăţii publice a statului sau prin transmiterea proprietăţii publice a unei unităţi administrativ-teritoriale în proprietatea publică a alteia; d) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică locală; e) în baza hotărîrii instanţei judecătoreşti; f) prin donaţii sau prin legate acceptate de consiliul unităţii administrativ-teritoriale; g) prin obţinerea de venituri şi bunuri în condiţiile legii; h) în urma renunţării la dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile în modul stabilit de legislaţia în vigoare; i) în urma realizării proiectelor de parteneriat public-privat.*

Potrivit art. 1 alin. (2) - (3) al Legii 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 dobîndit în baza actelor prevăzute la art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.*

În lumina prevederilor sus-expuse instanța reține că, potrivit art.2 al Legii privind delimitarea proprietăţii publice nr.29/2018, *bunuri ale domeniului public – bunurile care, prin natura lor sau prin declaraţia legii, sînt de uz sau de interes public şi care aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.*

Din textul legii se desprind două condiții determinante pentru atribuirea unui bun la domeniul public al unității administrativ-teritoriale și anume: *bunul să fie prin natura lui de uz sau interes public,* precum și *bunul să aparțină unității administrativ-teritoriale*.

La caz, conform art.4 alin.(2) din Legea nr.28/2018 privind delimitarea proprietăţii publice, *din domeniul public fac parte bunurile de interes naţional şi local determinate prin lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public.*

Conform art.471 alin.(1)-(3) Cod civil, *Bunurile care aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sînt trecute în domeniul public. (2) Din domeniul*

public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivităţii fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinaţiei menţionate. (3) Bogăţiile de orice natură ale subsolului, spaţiul aerian, apele şi pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice şi ale platoului continental, căile de comunicaţie, precum şi alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice.

Din datele din Registrul bunurilor imobile, instanța constată că SRL „Peak Development” prin Contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din ***** a procurat un teren cu mod de folosință pentru construcții.

Conform art.417 alin.(1) Cod civil, *Dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.*

Instanța remarcă că la data procurării terenului de către SRL „Peak Development”, în Registrul bunurilor imobile acest teren avea modul de folosință pentru construcții, fiind proprietatea privată a vânzătorului Doga Evgheni.

Drept urmare, instanța reține ca fiind lipsită de temei justificarea autorității publice precum că un teren pentru construcții ce aparținea cu titlu de proprietate privată a unei alte persoane este un drum de uz public.

În același timp, instanța de judecată reține că în prezenta cauză la emiterea deciziilor contestate nu a fost întrunită nici cea de-a doua condiție desprinsă din art.2 al Legii privind delimitarea proprietăţii publice nr.29/2018, întru-cât terenul nr. cadastral ***** nu aparținea UAT așa cum cere legea, dar aparținea proprietarului SRL „Peak Development”.

În condițiile date instanța constată că nu s-au întrunit condițiile legale pentru ca Primarul com. ***** și Consiliul com. ***** să considere un bun străin care îi aparține SRL „Peak Development” ca fiind de uz public (drum).

În continuare instanța de judecată remarcă și faptul că până la emiterea deciziilor contestate nu a existat o procedură legală de delimitare și atribuire a terenului nr. cadastral ***** la uzul public

Conform art.16 alin.(1) lit. f) 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 adoptarea deciziilor privind trecerea bunurilor proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale dintr-un domeniu al proprietăţii publice în altul sau în proprietatea statului ori în proprietatea unei alte unităţi administrativ-teritoriale.*

Instanța remarcă că prin Decizia Primarului com. ***** nr.***** din ***** s-a dispus constatarea faptului că pe teritoriul pe care sunt amplasate terenurile cu nr. cadastrale *****, ***** și *****7 reprezintă spațiu de uz public, din domeniul public al comunei *****.

Totuși la data emiterii acestei decizii ***** terenul nr. cadastral ***** nu aparținea comunei *****, dar companiei reclamante SRL „Peak Development". Respectiv în lipsa dreptului de proprietate asupra terenului autoritatea publică locală nu avea niciun drept de a constata că acest teren ar aparține com. ***** ca fiind spațiu de uz comun.

Subsecvent, instanța constată că delimitarea bunurilor imobile și trecere bunurilor din domeniul privat în domeniul public al unității administrativ teritoriale se permite doar în condițiile imperative dictate de Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice.

Astfel, conform art.17 alin.(1) din Legea nr.29/2018, *Se supun delimitării în funcţie de apartenenţă bunurile imobile proprietate publică:*

a) neînregistrate în registrul bunurilor imobile sau drepturile patrimoniale asupra cărora nu au fost înscrise;

b) înregistrate în registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decît cele rezultate din art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

În privința art.17 alin.(1) lit.a) din Legea nr.29/2018 instanța constată că la data emiterii Deciziei Primarului com. ***** nr. ***** din ***** prin care s-a calificat ca fiind de uz public, terenul nr. cadastral ***** era deja înregistrat după SRL „Peak Development". Deci această condiție nu este întrunită în speță pentru ca autoritatea publică să delimiteze terenurile ca fiind de uz public.

Totodată, în privința condiției de la art.17 alin.(1) lit. b) din Legea nr.29/2018 instanța remarcă că conform art.28 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, *Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor; b)* ***contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor;*** *b^1) antecontractele şi declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moştenitor; d) hotărîrile instanţei de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e^1) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele*

de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; 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; g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

Înregistrarea dreptului de proprietate a SRL „Peak Development" asupra terenului nr. cadastral ***** s-a făcut în baza Contractului vânzare-cumpărare nr.***** din *****, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile.

Respectiv, instanța conchide că nici această condiție nu este întrunită în speță pentru delimitarea acestui teren, fapt care denotă că autoritățile publice nu au asigurat respectarea cadrului legal la emiterea deciziilor contestate.

În continuare, instanța accentuează că art.21 alin.(1) din Legea nr.29/2018 prevede că, *Delimitarea terenurilor proprietate publică în funcţie de apartenenţă se realizează pe calea coordonării listelor de terenuri proprietate publică a statului, a unităţilor administrativ-teritoriale, întocmite ca urmare a inventarierii, a elaborării planurilor de contur, a stabilirii hotarelor şi suprafeţei terenurilor respective*.

Totodată, potrivit art.21 alin.(2) din Legea nr.29/2018, *Delimitarea terenurilor proprietate publică în funcţie de apartenenţă include:*

a) întocmirea, în baza actelor de inventariere, de către autorităţile administraţiei publice centrale/alte autorităţi ale statului şi de către autorităţile executive ale administraţiei publice locale/autoritatea executivă a administraţiei publice a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia a listelor de terenuri pe care aceste autorităţi le deţin în administrare, în folosinţă, în gestiune şi prezentarea listelor organului abilitat cu funcţii de implementare a politicii de stat în domeniul delimitării bunurilor imobile pentru sistematizare, precum şi crearea bazei de date;

b) formarea, de către organul abilitat cu funcţii de implementare a politicii de stat în domeniul delimitării bunurilor imobile, a comisiei de lucru privind delimitarea terenurilor proprietate publică. Modul de funcţionare a comisiei de lucru privind delimitarea terenurilor proprietate publică se stabileşte de Guvern;

c) identificarea terenurilor proprietate publică incluse în listele menţionate la lit. a), întocmirea procesului-verbal al şedinţei comisiei de lucru privind delimitarea terenurilor proprietate publică, elaborarea planurilor de contur al terenurilor proprietate publică, a planurilor geometrice şi coordonarea acestora

cu autorităţile administraţiei publice centrale de specialitate şi cu autorităţile administraţiei publice locale.

Potrivit art.21 alin.(3) al Legii nr.29/2018, *Executarea lucrărilor de delimitare, a lucrărilor de identificare, inclusiv de elaborare a planurilor de contur al terenurilor proprietate publică a statului şi al terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale şi a planurilor geometrice, precum și coordonarea acestora cu autorităţile administraţiei publice centrale de specialitate sînt asigurate, după caz, prin intermediul întreprinderilor de stat/municipale și celor private care dispun de ingineri cadastrali certificați, de către:*

a) organul abilitat cu funcții de implementare a politicii de stat în domeniul delimitării bunurilor imobile, împreună cu autorităţile administraţiei publice centrale de specialitate şi autorităţile administraţiei publice locale, pentru delimitarea în mod masiv, în cadrul Programului de stat de delimitare a bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, pe teritoriul unei unităţi administrativ-teritoriale de nivelul întîi sau al doilea, din contul surselor alocate din bugetul public naţional sau obținute din alte surse legale;

b) organul abilitat cu funcții de implementare a politicii de stat în domeniul delimitării bunurilor imobile, împreună cu autorităţile administraţiei publice centrale de specialitate, pentru delimitarea în mod selectiv, pentru un teren, și/sau pentru delimitarea în mod masiv, în afara Programul de stat de delimitare a bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate a statului, la inițiativa autorităţilor administraţiei publice centrale de specialitate în cadrul unor zone/unităţi administrativ-teritoriale pentru terenurile administrate, din contul surselor planificate în bugetul acestora sau obţinute din alte surse legale;

c) unităţile administrativ-teritoriale de nivelul întîi sau al doilea, pentru delimitarea în mod selectiv, pentru un teren, și/sau pentru delimitarea în mod masiv, în afara Programului de stat de delimitare a bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, la inițiativa autorităţilor administraţiei publice locale pentru unitatea administrativ-teritorială respectivă, din contul surselor planificate în bugetul acesteia sau obținute din alte surse legale.

În considerarea cadrului legal expus mai sus, instanța reține că de competenţa autorităţilor publice locale, în special al Consiliilor locale, prin prisma prevederilor Legii nr.29/2018 raportate la prevederile Legii privind administrația publică locală (art.14) nr.436/2006, în domeniul delimitării, formării şi administrării bunurilor, ţine exclusiv doar de proprietatea publică a unităţii administrativ teritoriale.

Iar, conform art.21 alin.(4) din Legea nr.29/2018, *Identificarea terenurilor şi stabilirea hotarelor acestora se efectuează în baza informaţiilor cadastrale existente sau în teren, în cazul în care liniile de hotar nu pot fi clar definite, ţinîndu-se cont de datele cadastrului funciar anual.*

Din Extrasul din Registrul bunurilor imobile instanța remarcă că informațiile cadastrale existente la data emiterii deciziei din ***** identificau ca titular al dreptului de proprietate asupra terenului nr. cadastral ***** pe SRL „Peak Development” și nu pe UAT *****, precum și faptul că terenul are modul de folosință „pentru construcții”.

În consecință, instanța de judecată nu poate justifica o asemenea trecere a terenurilor în domeniul public al UAT ***** întru-cât este o procedură contrară Legii nr.29/2018 prin ce s-a încălcat dreptul de proprietate al reclamantei SRL „Peak Development”.

Invocarea de către autoritatea publică pârâtă, în apărarea sa, a dreptului discreţionar al acesteia, este 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, pârâtele trebuia, cel puţin, să respecte careva norme legale. Iar faptul că, autorităţile publice, fără a ţine cont de drepturile reclamantei SRL „Peak Development”, fără a comunica acesteia 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, autorităţilor publice pârâte nu le este conferit dreptul de a alege – de a deposeda sau de a nu deposeda reclamanta de imobilul său, în situaţia în care, potrivit legii, dreptul acesteia 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 reclamantei, prevăzute de lege.

Respectiv, instanţa de judecată conchide asupra nerespectării de către autoritățile publice pârâte la emiterea actelor administrative contestate, 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 reclamantei SRL „Peak Development” de către autoritățile pârâte au fost emisă deciziile contestate, ultimele au încălcat principiului legalităţii actului administrativ contestat, ci nu cel al oportunităţii, concluzia pârâtelor 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 reclamantei,

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 autoritățile pârâte în apărarea acestora, și anume: - fostul primar nu a respectat prevederile legale la atribuirea terenului Lidiei Burciu; - o comisie a pârâtei 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 reclamantei SRL „Peak Development" și, respectiv, nu pot afecta dreptul de proprietate al acesteia.

În acest context, instanța de judecată va sublinia că, actul administrativ are caracter obligatoriu şi 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 pârâta 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 actelor emise de autoritățile pârâte.

Cu referire la legalitatea procedurală, instanța de judecată la fel, constată nerespectarea de către autoritatea publică pârâtă a aspectelor de legalitate formală a actelor administrative emise, și anume:

Prin depunerea de către avocatul Pavel Croitoru a cererii prealabile în interesele cet. Sava Valentin, autoritatea publică urma să inițiere procedura administrativă, așa cum prevede art.69 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 așa cum cere 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 reclamantei SRL „Peak Development" (înștiințare cu dovada înmânării) nu a fost prezentată, prin ce autoritatea publică pârâtă a încălcat prevederile art.32, 94, 70, 169 Cod administrativ și, respectiv, dreptul reclamantei 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 reclamantei SRL „Peak Development", s-a încălcat principiul securității raporturilor juridice, reglementat de art.30 Cod administrativ, parte componentă 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 reclamantei SRL „Peak Development", au constituit obiect al examinării cauzei civile nr.2-1446/2017, 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.14, vol.I) și APL ***** a avut statut de parte a procesului judiciar.

Instanța remarcă că obiectul de probațiune și argumentele invocate de participanți în cadrul acestei acțiuni sunt similare cu cele expuse în Deciziile contestate, cât și în referința prezentată de către autoritatea pârâtă pe marginea acțiunii din prezenta cauză depusă de SRL „Peak Development".

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 decât o singură dată (bis de eadem re ne sit actio), iar hotărârea este prezumată a exprima adevărul și nu trebuie să fie contrazisă de o altă hotărâre (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.

Conform art. 1 din Protocolul nr. 1 CEDO, *Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.*

Instanța apreciază că în jurisprudența CEDO, Curtea accentuează că statul poate fi considerat răspunzător pentru pierderile cauzate de astfel de soluții în cazul în care deciziile instanței nu sunt în conformitate cu legislația națională sau dacă acestea sunt afectate de arbitrar sau au un caracter nerezonabil contrar art. 1 din Protocolul nr. 1 sau dacă o persoană a fost privată în mod arbitrar și fără justă cauză de o proprietate în favoarea altuia [Bramelid și Malmström împotriva Suediei, decizie a Comisiei, pag. 82-83; Dabić împotriva Fostei Republici Iugoslave a Macedoniei (dec.); Vulakh și alții împotriva Rusiei, pct. 44].

Corelativ și legislația națională prevede în art.523 alin.1 Cod civil că, ***Dobînditorul de bună-credință*** *dobîndește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420****, și în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziție este ineficient pe alt temei.***

Instanța remarcă că autoritățile pârâte nu au adus niciun argument ce ar justifica că există temeiuri de privare a SRL „Peak Development” de proprietatea sa dobândită prin Contractul de vânzare cumpărare din ***** și că reclamanta a cunoscut la data procurării existența cărorva motive ce ar fi justificat anulabilitatea dreptului său, întru-cât dobândirea cu bună-credință a terenului de către SRL „Peak Development” exclude revendicarea acestuia.

În acest caz instanța de judecată reține că potrivit art.10 alin.1 și art.525 alin.2 Cod civil, Buna-credință se prezumă până la proba contrară. Prezumția bunei-credințe, instituite de art.10 alin.1 și art.525 alin.2 Cod civil, necesită a fi răsturnată prin probe concludente. Instanța de judecată prin prisma art.93 Cod administrativ, nu poate considera dovedite circumstanțe care nu au fost probate.

Întru-cât dreptul de proprietate privată este un drept fundamental al omului confirmat de dreptul civil şi constituțional, fapt ce îi conferă o importanţă deosebită, garantându-i apărarea sa atât la nivel național (art.46 din Constituția RM), cât și internațional (art.1 Protocol 1 CEDO) instanța constată că deciziile administrative contestate de SRL „Peak Development” se prezintă ca o măsură de privare de proprietate contrară art.1 Protocol 1 CEDO.

În cauza Claudia Cornei versus Republica Moldova (Cerere nr. 11735/09), Curtea Europeană a menționat că în conformitate cu articolul 375 din Codul Civil, B. a fost considerat drept cumpărător de bună credință, al cărui drept de proprietate de asemenea a beneficiat de protecție. Astfel, instanțele naționale urmau să realizeze un echilibru just dintre cele două interese concurente, și anume cel al reclamantei și cel al lui B., care, pe lângă faptul că era cumpărător de bună credință, a și finalizat construcția unui garaj pe terenul în litigiu.

Curtea Europeană a reținut că privarea de „proprietate” poate apărea și în situațiile în care nu a existat o decizie formală de stingere a drepturilor individuale,

dar impactul asupra „proprietății” reclamantului produs de un set de diferite măsuri aplicate de autoritățile publice este atât de profund încât acestea devin asimilabile exproprierii. Pentru a stabili dacă a avut loc o privare de „proprietate”, Curtea nu trebuie să se limiteze la a examina dacă există o privare de proprietate sau o expropriere formală; trebuie să privească dincolo de aparențe și să cerceteze realitatea situației reclamate. Întrucât Convenția are drept scop să garanteze drepturi „practice și efective”, trebuie să se verifice dacă situația constituie o expropriere de facto [Sporrong și Lönnroth împotriva Suediei, pct. 63; Vasilescu împotriva României, pct. 51; Schembri și alții împotriva Maltei, pct. 29; Brumărescu împotriva României (MC), pct. 76; Depalle împotriva Franței (MC), pct. 78].

Într-o cauză în care autoritățile municipale au emis o dispoziție, în cadrul unei proceduri accelerate, privind posesia asupra terenului societății reclamante, au intrat în posesia fizică a acestui teren și au început lucrările de construcții rutiere, hotărârea ulterioară de autorizare retroactivă a posesiei ilegale de către autoritățile publice a privat societatea reclamantă de posibilitatea de a obține restituirea terenului. Efectul hotărârii a constituit privare de „proprietate” (Belvedere Alberghiera S.r.l. împotriva Italiei, pct. 54).

În cauza Sfintele Mânăstiri împotriva Greciei, pct. 60-61, Curtea Europeană a hotărât că o dispoziție legală care oferea în mod automat folosința și posesia proprietății desemnate în favoarea statului a avut ca efect transferul proprietății depline asupra terenului în cauză către stat și a constituit privare de „proprietate”.

Existența unui temei legal în dreptul intern nu este suficientă, în sine, pentru a îndeplini principiul legalității. În plus, temeiul legal trebuie să aibă o anumită calitate, și anume să fie compatibil cu statul de drept și să ofere garanții împotriva arbitrariului. În această privință, trebuie subliniat că, atunci când este vorba despre „lege”, art. 1 din Protocolul nr. 1 face trimitere la același concept precum cel la care face trimitere Convenția la alte dispoziții atunci când utilizează acest termen, concept care cuprinde dreptul comun și jurisprudența [Špaček, s.r.o., împotriva Republicii Cehe, pct. 54; Vistiņš și Perepjolkins împotriva Letoniei (MC), pct. 96].

Din contra, în prezenta cauză instanța observă că autoritățile publice nu doar că nu au demonstrat o culpă a SRL „Peak Development” în dobândirea legitimă a terenului, dar nici nu au arătat care este acea dispoziție de drept intern care le-ar permite să priveze reclamanta de proprietate contrar procedurii instituite de Legea nr.29/2018 și cu încălcarea drepturilor sale consumate.

Cerința de „legalitate” în sensul Convenției impune, de asemenea, compatibilitatea cu statul de drept, care include lipsa caracterului arbitrar (East West Alliance Limited împotriva Ucrainei, pct. 167; Ünsped Paket Servisi SaN. Ve TiC. A.Ş. împotriva Bulgariei, pct. 37).

Din considerente enunțate instanța apreciază Decizia Primarului com. ***** nr. ***** din ***** și Decizia Consiliului com. ***** nr.8/1 din ***** ca fiind lipsite de legalitate și contrare procedurii prevăzute de Legea nr.29/2018 și art.46 din Constituție.

Potrivit art.224 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, *examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale.*

În conformitate cu art. 224 alin.1) lit. a) Cod administrativ, instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”Peak Development” către Primăria comunei *****, Consiliul comunei *****, cu participarea terților Burciu Lidia, Gherman Victor, Sava Valentin privind anularea actului administrativ, se admite.

Se anulează Decizia Autorității Publice ***** nr. ***** din *****, ca fiind ilegală.

Se anulează Decizia Consiliului comunal ***** nr. ***** din *****, emisă de către Consiliul comunei *****, pe marginea cererii prealabile depusă de către avocatul Pavel Croitoru, ca fiind ilegală.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel *****în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei *****(sediul Râșcani).

Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Președintele ședinței,
Judecător Guzun Corneliu