dosarul nr. 3CA-55/2025 /2-25073733-38-3-26052025/

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

12 noiembrie 2025 mun. Orhei

Judecătoria Orhei, sediul Central

Instanța în componența:

Preşedintele şedinţei, judecătorul - Alina BALAN

Grefieri - Olga GOLOVATÎI

Cu participarea:

Reprezentantului reclamantei Gavriliuc Elena, d-nul avocat Gotornicean Ruslan, în baza mandatului seria MA, nr.*****

Reclamanta Gavriliuc Elena, născută la 17 noiembrie 1948, domiciliată mun. Orhei str. Șoimarul 2;

În lipsa:

Reprezentantului pârâtului Consiliul municipiului Orhei, citat legal;

Reprezentantului pârâtului Primăria municipiului Orhei, citat legal;

Procedura de citare legală a fost îndeplinită.

Examinând în şedinţă de judecată publică, în limba de stat, acțiunea în contencios administrativ înaintată de reclamanta Gavriliuc Elena împotriva pârâților Consiliul municipal Orhei și a Primăriei municipiului Orhei cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

A c o n s t a t a t :

Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.

1. La 26 mai 2025, Gavriliuc Elena prin intermediul avocatului Gotornicean Ruslan s-a adresat cu acțiune împotriva Consiliului mun. Orhei și Primăria mun. Orhei, cu privire la anularea răspunsului Primăriei municipiului Orhei nr*****prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situată în *****, cu codul cadastral ***** cu suprafața de***** și cu obligarea Consiliul municipal Orhei să emită actul administrativ individual favorabil privind transmiterea dreptului de proprietate.

2. În motivarea acțiunii, indică reclamanta Gavriliuc Elena, că potrivit certificatului de moștenitor testamentar din 03 noiembrie 2005 eliberat, de notarul Valentina Levinta și înregistrat cu nr.6094, a moștenit averea succesorală compusă din casă de locuit cu suprafața de 71 m^2, cod cadastral *****.01, construcție accesorie cu suprafața de 90 m^2, cod cadastral *****.02 și construcție accesorie cu suprafața de 7,4 cu numărul cadastral *****.03 situat în mun. Orhei, str. Șoimarul, 2.

3. Indică că, aceste bunuri imobile fiind înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu nr. *****la data de *****, astfel reclamanta Gavriliuc Elena a devenit proprietara bunului imobil sus menționat. Terenul aferent bunului imobil ce îi aparține cu drept de proprietate reclamantei constituie suprafața de*****, codul cadastral *****. Potrivit Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile proprietar al terenului litigios este Primăria Municipiului Orhei.

4. Specifică, că la data de 28.02.2025, a depus o cerere la Primăria Municipiului Orhei înregistrată cu nr. ***** prin care a solicitat transmiterea în proprietate terenul aferent bunului imobil - casă de locuit situată în Municipiul Orhei, str. Șoimarul, 2, cod cadastral ***** cu suprafața de 0.0737 ha.

5. Menționează că, potrivit răspunsului Primăriei Municipiului Orhei ***** din 04.04.2025 s-a refuzat transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit din mun. Orhei, str. Șoimarul, 2, motivul fiind că terenul cu pricina conform Planului Urbanistic General al orașului Orhei constituie subzona spații verzi: scuaruri, gazoane fâșii verzi de protecția apelor, aprobat prin Decizia Consiliului orășănesc Orhei n*****din 30.10.2009, „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Generai al orașului Orhei”.

6. A indicat că, nefiind de acord cu răspunsul Primăriei Municipiului Orhei, la data de 15.04.2025, reclamanta s-a adresat cu cerere prealabilă la Primăria Municipiului Orhei și Consiliul municipiului Orhei înregistrată cu nr.*****prin care s-a solicitat emiterea actului administrativ privind transmiterea în proprietate privată terenului aferent casei de locuit situată în mun. Orhei, str. Șoimarul, 2 cu codul cadastral ***** cu eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe lotul de teren situat în mun. Orhei, str. Șoimarul, 2 cu codul cadastral ***** fiind invocate temeiurile de fapt pe care este întemeiată cererea prealabilă.

7. Consideră că, că refuzul este unul ilegal, neîntemeiat, iar administrația publică locală urmează a fi obligată să transmită terenul aferent casei de locuit, cu titlu gratuit, în proprietate reclamantei Gavriliuc Elena. Menționează că, prin refuzul de a transmite în proprietate terenul aferent casei de locuit, se încalcă dreptul de

proprietate a reclamantului, odată cu transmiterea terenului el va deveni proprietar al acestuia, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare a RM.

8. Respectiv, partea reclamantă invocă că refuzul Primăriei municipiului Orhei este contradictoriu cu prevederile Codului Funciar nr. 22 din 15.02.2024 al RM și Hotărârii Guvernului nr. 984 din 21.09.1998 „Cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire" și nu poate produce efecte juridice, inclusiv nu poate servi drept temei de refuz în transmiterea în proprietate a terenului aferent casei de locuit. Astfel, refuzul Administrației Publice Locale de transmitere în proprietatea reclamantei a terenului pentru construcții situat în *****, cod cadastral ***** cu suprafața de*****, ca fiind unul ilegal și neîntemeiat.

9. În drept au fost invocate prevederile art. 17, 20, 189 alin.(1) și (2), 191 alin.(1), art.196 alin.(1), art.206 alin.(1) lit.b) 209 alin.(1) lit.a) și alin.(2), 211, 212 Cod administrativ; art. 17 alin.(9), 18 alin.(l) Cod Funciar; pct 2.3 lit.a), 5, 6 a Hotărârii de Guvern nr. 984 din 21.09.1998.

10. Solicită reclamanta, Gavriliuc Elena, admiterea cererii de chemare în judecată cu dispunerea anulării răspunsului Primăriei municipiului Orhei nr*****prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situată în *****, cu codul cadastral ***** cu suprafața de***** și cu obligarea Consiliul municipal Orhei să emită actul administrativ individual favorabil privind transmiterea dreptului de proprietate.

Poziția părții pârâte,

11. Pârâții Consiliul municipal Orhei și Primăria Orhei, în baza încheierii judecătorești din 27 mai 2025 și a interpelării din 12 august 2025, au expediat în adresa instanței dosarul administrativ.*(f.d. 24-41)*

12. În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei, avocat Gotornicean Ruslan, a susținut acțiunea pe deplin în baza circumstanțelor de fapt și temeiurilor de drept invocate și a solicitat admiterea integrală a acesteia cu dispunerea anulării răspunsului Primăriei municipiului Orhei și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil reclamantei.

13. Reclamanta, Gavriliuc Elena, în ședință de judecată, a susținut acțiunea înaintată și a solicitat admiterea integrală a cererii înaintate față de partea pârâtă.

14. În ședința de judecată pârâții, reprezentanții Consiliul municipal Orhei și Primăria Orhei, nu s-au prezentat, fiind citați în mod legal.

15. Prin referința din 04.09.2025, prezentată la materialele cauzei de partea pârâtă Primăria mun.Orhei, au solicitat respingerea acțiunii intentate de Gavriliuc Elena ca fiind neîntemeiată și nejustificată.

16. În motivarea referinței, partea pârâtă a menționat că, conform Planului Urbanistic General al municipiului Orhei, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Orhei n*****din 3 0.10.2009, terenul cu numărul cadastral ***** situat str. Șoimarul nr. 2, face parte din unitatea teritorială de referință UTR-14, subzona Vp-14 - Sub spații verzi: scuaruri, gazonuri, fâșii verzi de protecție a apelor. Statutul terenului aferent obiectivului acvatic și inclus în zona de protecție a apelor este reglementat prin Legea nr. 440 din 27.04.1995 privind zonele și fâșiile de protecție a apelor râurilor și bazinele apă. Consideră că, conform art.16 alin. (3) lit.b) din Legea nr. 591/1999, terenul cu numărul cadastral ***** se încadrează în categoria „spații verzi cu profil specializat - plantații de protecție a surselor de apă". Respectiv, **c**onsideră că terenul cu număr cadastral ***** amplasat pe str. Șoimarul nr. 2, mun. Orhei, are statut de teren din domeniul public, fiind inalienabil, insesizabil și imprescriptibil. */f.d 22-23/*

Cu referire la admisibilitatea acțiunii:

17. *Audiind participanții la proces, studiind înscrisurile anexate la actele cauze, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată ca fiind admisibilă și întemeiată, urmând a fi admisă integral, din următoarele considerente:*

18. *În conformitate cu art. 10 Cod administrativ*, Actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.(2)Decizia autorității publice privind acordarea despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin activitatea administrativă ilegală este un act administrativ individual.

19. *În conformitate cu art. 11. din Codul Administrativ*(1) Actele administrative individuale pot fi: a) *acte defavorabile* – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

20. *În conformitate cu 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 acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

21. *Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ*, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. Alin. (2) al

aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17; f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

22. *Sub acest aspect, se reține că ,în speță, obiect al acțiunii, constituie anularea răspunsului Primăriei municipiului Orhei nr*****prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situată în *****, cu codul cadastral ***** cu suprafața de***** și cu obligarea Consiliul municipal Orhei să emită actul administrativ individual favorabil privind transmiterea dreptului de proprietate.*

23. În continuare, instanța reține că anterior adresării cu acțiune în instanța de judecată, reclamanta Gavriliuc Elena a formulat cererea prealabilă față de Primăria municipiului Orhei și Consiliului municipal Orhei, la 15 aprilie 2025, prin care a solicitat emiterea actului administrativ privind transmiterea în proprietate privată terenului aferent casei de locuit situată în mun. Orhei, str. Șoimarul, 2 cu codul cadastral ***** cu eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe lotul de teren situat în mun. Orhei, str. Șoimarul, 2 cu codul cadastral *****. *(f.d.12)*

24. În conformitate cu art.206 alin.(1) Cod Administrativ, O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: lit. b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare).

25. În conformitate cu art.208 Cod Administrativ, (1) Până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege. (3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acțiunea în *obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la*

autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

26. *În conformitate cu art.163 Cod Administrativ*, Procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, *un consiliu local* sau Adunarea Populară a Găgăuziei.

27. *În conformitate cu art.196 Codul Administrativ,* (1) Acțiunea în contencios administrativ se depune la instanța de judecată în a cărei rază teritorială își are sediul autoritatea publică care a desfășurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

28. Astfel, ținând cont de normele invocate supra, instanța consideră cererea de chemare în judecată depusă în termen cu respectarea competenței teritoriale și jurisdicționale, astfel fiind admisibilă.

Analiza fondului acțiunii în contencios administrativ.

29. În conformitate cu art. 53 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului și repararea pagubei.

30. În conformitate cu art. 93 Cod administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

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

32. În concordanţă cu art. 218 Cod administrativ, examinarea și soluționarea în fond a acțiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepții: a) examinarea și soluționarea acțiunii în contencios administrativ are loc în ședință publică, iar în cazuri de excepție stabilite de lege – în ședință închisă. Participanții la proces se citează; în citație se comunică locul, data și ora ședinței. Dacă participanții la proces convin de comun acord, examinarea și soluționarea acțiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanța de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acțiunii în contencios administrativ, numai dacă participanții la proces justifică și probează imposibilitatea prezentării

probelor în termenul stabilit de instanță; c) participanții la proces care s-au prezentat cel puțin o dată în ședința de judecată pe parcursul examinării acțiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acțiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citației pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică soluționarea acțiunii în contenciosul administrativ.

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

34. În sensul art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenta sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 Cod de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

35. Conform art. 21 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

36. În consonanță cu art. 22 Cod Administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau

instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

37. *Conform art. 225 alin. (1), (2) Cod administrativ*, (1) Instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. (2) Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

38. Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33).

39. Or, potrivit jurisprudenței constante a Curții Europene pentru Drepturile Omului, motivarea unei hotărâri trebuie să menționeze în mod clar și neechivoc raționamentul Tribunalului, astfel încât să dea posibilitatea persoanelor interesate să ia cunoștință de temeiurile deciziei luate, iar Curții, să își exercite controlul jurisdicțional (a se vedea printre altele Hotărârea din 14 mai 1998, Consiliul/de Nil și Impens, punctele 32 și 33, și Hotărârea General Química și alții/Comisia, punctul 59).

40. În speță, instanța atestă că obiectul litigiului constituie anularea răspunsului Primăriei municipiului Orhei nr*****prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată reclamantei Gavriliuc Elena a terenului aferent casei de locuit situată în *****, cu codul cadastral ***** cu suprafața de***** și obligarea Consiliul municipal Orhei și Primăria mun. Orhei să emită actul administrativ individual favorabil Elenei Gavriliuc privind transmiterea dreptului de proprietate.

41. Astfel, instanța reține că prin răspunsul Primăriei mun.Orhei nr.***** din 04.04.2025, s-a menționat că conform Planului Urbanistic General al orașului Orhei, aprobat prin decizia n*****din 30.10.2009, terenul cu număr cadastral ***** din str. Șoimarul 2, este parte a unității teritoriale de referință a ***** Subzona spații verzi: scuaruri, gazoane, fâșii verzi de protecție a apelor, iar bunurile respective sunt parte a bunurilor domeniului public circuitul civil al cărora este

interzis de lege. Conform răspunsului, se menționează că conform prevederilor art.10 al Legii nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, "Bunurile domeniu tui public fac obiectul exclusiv al proprietății publice...Bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, în particular... nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice... ” sunt în imposibilitate de a perfecta proiectul de decizie privind transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situat în str. Șoimarul 2, cu număr cadastral *****.

42. Ulterior, reclamanta Gavriliuc Elena, s-a adresat cu acțiune în judecată către Consiliul Municipal Orhei și Primăria Orhei prin care a solicitat anularea răspunsului Primăriei municipiului Orhei nr*****prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situată în *****, cu codul cadastral ***** cu suprafața de***** și cu obligarea Consiliul municipal Orhei să emită actul administrativ individual favorabil privind transmiterea dreptului de proprietate.

43. Așadar, potrivit Extrasului din Registrul bunurilor Imobile, reclamanta Gavriliuc Elena, este proprietara bunului imobil cu nr. cadastral *****.01, *****.02, *****.03 cu suprafața totală de***** situat în ***** cu modul de folosință pentru construcție. /f.d.13/

44. La acest capitol, instanța de judecată precizează că reclamanta a devenit proprietara bunurilor menționate în urma eliberării certificatului de moștenitor testamentar din ***** conform căruia potrivit testamentului *****din *****, reclamanta Gavriliuc Elena este moștenitoarea averii succesorale rămase în urma decesului Ivanova Liubovi. /f.d.8/

45. De asemenea, instanța observă că, potrivit Extrasului de arhivă, dna Ivanov Liubovi a beneficiat de dreptul de a construi un imobil cu dimensiunile menționate în actul administrativ respectiv , fiind totodată obligată să construiască imobilul în termenii stabiliți. /f.d.14,39/

46. Potrivit cererii din 28.02.2025, Gavriliuc Elena a solicitat autorității publice locale, transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit din strada Șoimarul 2, mun. Orhei. /f.d.10/

47. În circumstanțele notate supra, instanța reține reglementările legale care se regăsesc la art.18 alin.(1) Cod funciar, potrivit căruia, se consideră teren aferent terenul pe care sunt amplasate nemijlocit una sau mai multe construcţii, inclusiv una sau mai multe unităţi din condominiu, împreună cu terenul adiacent, utilizat efectiv conform schemei procesului tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora.

48. Conform art.19 alin.(14) Cod funciar, prevede expres că, autoritatea deliberativă a administrației publice locale transmite în proprietate persoanelor fizice şi juridice, cu titlu gratuit, eliberându-le titluri de autentificare a dreptului deţinătorilor de teren, sectoarele de teren ocupate de case individuale care se află în proprietate privată a acestora. Prevederile prezentului alineat se aplică terenurilor care reprezintă loturi de pământ de pe lângă casă, repartizate în conformitate cu legislaţia.

49. Potrivit pct.14 lit. a) și b) al Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 984 din 21 septembrie 1998, trecerea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lîngă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atît pînă la iniţierea, cît şi în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă. În acest caz persoana depune la primăria localităţii o cerere privind transmiterea terenului în proprietate privată şi eliberarea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren. La cerere se anexează: a) contractul de dare în folosinţă a terenului pe termen nelimitat sau documentul de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit şi b) documentul ce confirmă dreptul de proprietate asupra casei.

50. Conform pct.2 și 3 al aceluiași Regulament, stabileşte modul de transmitere în proprietate privată a sectoarelor de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini, atribuite conform legislaţiei, în localităţile urbane.Pct.3. Loturile de pământ de pe lîngă casă sînt trecute în proprietate: a) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate individuală; b) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în devălmăşie; c) proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în diviziune.

51. Conform pct.16, 17, 18 și 19, ale Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.984 din 21.09.1998, s-a stabilit expres că,

Pct.16, cererea se examinează de comisia funciară. În urma examinării cererii, în funcţie de caz, poate fi primită una din următoarele decizii: a) cererea se acceptă şi se iniţiază procedura necesară în vederea pregătirii documentelor pentru transmiterea terenului în proprietate privată proprietarului casei de locuit; b) cererea se respinge în cazul nerespectării condiţiilor prevăzute de legislaţia în vigoare sau de prevederile prezentului Regulament, cu indicarea motivului de respingere a cererii;c) examinarea cererii se amînă pentru obţinerea unor informaţii sau documente suplimentare necesare soluţionării problemei privind transmiterea

terenului aferent casei de locuit în proprietate privată.Pct.17. La examinarea cererii poate să asiste şi persoana interesată, iar în caz de necesitate ea poate fi invitată. Pct.18. În cazul acceptării cererii, comisia funciară asigură efectuarea lucrărilor necesare pentru transmiterea terenului în proprietate privată şi efectuează lucrările prevăzute în punctul 13 din prezentul Regulament. Autoritatea administraţiei publice locale, în termen de 10 zile, emite decizia cu privire la atribuirea terenului în proprietate privată, efectuează înscrierea în registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri şi eliberează titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren. Pct.19. Decizia organului administraţiei publice locale privind refuzul trecerii lotului de pământ de pe lîngă casă în proprietatea proprietarului casei de locuit, poate fi atacată în instanţa judecătorească în conformitate cu legislaţia.

52. Prin urmare, instanța de judecată precizează că, în sensul prevederilor normelor citate legiuitorul identifică că terenurile aferente caselor de locuit se transmit în proprietate privată în baza documentelor care confirmă dreptul de proprietate asupra casei.

53. La caz, reclamanta Gavriliuc Elena a obținut dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafața totală de***** situat în ***** cu modul de folosință pentru construcție în baza certificatului de moștenitor testamentar la data de 03 noiembrie 2005*.(f.d.8)*

54. Contrar prevederilor Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.984 din 21.09.1998, **pct.5**, este prevăzut expres că, *transmiterea în proprietate a loturilor de pământ de pe lîngă casă se efectuează din iniţiativa autorităţii administraţiei publice locale, concomitent cu efectuarea înregistrării primare masive sau la cererea proprietarilor caselor de locuit.* **Pct.6.** Autorităţile administraţiei publice locale transmit terenurile prevăzute în punctul 2 al prezentului Regulament în proprietatea proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosinţă pe termen nelimitat.

55. Prin urmare, în speță se atestă că contrar normelor legale citate, Primăria mun.Orhei, prin răspunsul nr.***** din 04.04.2025, a refuzat transmiterea reclamantei Gavriliuc Elena în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situat în strada Șoimarul 2 din mun.Orhei, cu numărul cadastral ***** nu a luat în considerare faptul că transmiterea în proprietate terenul aferent casei de locuit, se efectuează și din inițiativa autorităţii administraţiei publice locale, concomitent cu efectuarea înregistrării primare masive sau la cererea proprietarilor caselor de locuit.

56. Suplimentar, instanța de judecată atrage atenția asupra faptului că în corespundere cu prevederile art.85 Codul Administrativ (3) Autoritatea publică are obligația să stabilească din oficiu aspectele de fapt ale cazului care face obiectul procedurii, fără a se limita la dovezile și afirmațiile participanților. Pentru aceasta, autoritatea publică stabilește scopul investigațiilor necesare și felul acestora în vederea neadmiterii lezării drepturilor proprietarului al terenului vizat.

57. Ori, în condițiile în care reclamanta deține imobile înregistrate în corespunde cu legislația pe terenul cu numărul cadastral ***** care aparține autorității publice locale, instanța de judecată consideră că reclamanta Gavriliuc Elena este îndreptățită să dețină o așteptare legitimă în existenta actului administrativ individual solicitat.

58. În acest sens, instanța precizează și constatările Curții Europene a Drepturilor Omului care a stabilit în jurisprudența adoptată că în anumite circumstanțe, o „așteptare legitimă” de a obține un activ poate beneficia, de asemenea, de protecția oferită de art. 1 din Protocolul nr. 1 [Pressos Compania Naviera S.A. și alții împotriva Belgiei, 1995, pct. 31; a contrario, Gratzinger și Gratzingerova împotriva Republicii Cehe (dec.) (MC), 2002, pct. 73].

59. Pentru ca o „așteptare” să fie „legitimă”, aceasta trebuie să aibă o natură mai concretă decât o simplă speranță și să se bazeze pe o prevedere legală sau pe un act juridic, precum o hotărâre judecătorească, care să aibă legătură cu dreptul patrimonial în cauză [Kopecký împotriva Slovaciei (MC), 2004, pct. 49-50; Centro Europa 7 S.R.L. și di Stefano împotriva Italiei (MC), 2012, pct. 173; Saghinadze și alții împotriva Georgiei, 2010, pct. 103; Ceni împotriva Italiei, 2014, pct. 39; Béláné Nagy împotriva Ungariei (MC), 2016, pct. 75; Valverde Digon împotriva Spaniei, 2023, pct. 49].

60. Conceptul de „așteptare legitimă” în contextul art. 1 din Protocolul nr. 1 a fost prima dată elaborat de Curte în Pine Valley Developments Ltd și alții împotriva Irlandei, 1991, pct. 51. În cauza respectivă, Curtea a constatat că o s-a creat o „așteptare legitimă” atunci când a fost acordat certificatul de urbanism în temeiul căruia societățile reclamante au achiziționat terenul în vederea dezvoltării acestuia. Certificatul de urbanism, care nu putea fi revocat de autoritatea abilitată în materie de urbanism, era „o parte integrantă a proprietății societăților” (ibid., pct. 51; Stretch împotriva Regatului Unit, 2003, pct. 35, în ceea ce privește exercitarea posibilității de a reînnoi unui contract de închiriere pe termen lung; și Ceni împotriva Italiei, 2014, pct. 43, în ceea ce privește antecontractul semnat pentru cumpărarea unui apartament, prețul complet plătit și preluarea proprietății apartamentului de către reclamantă).

61. În această categorie de cauze, „așteptarea legitimă” este întemeiată, așadar, pe o invocare justificată în mod rezonabil a unui act juridic care are un temei legal solid și care implică dreptul de proprietate [Kopecký împotriva Slovaciei (MC), 2004, pct. 47.

62. În astfel de circumstanțe, instanța de judecată v-a admite acţiunea în contencios administrativ înaintată de reclamanta Gavriliuc Elena prin intermediul reprezentantului, avocatul Gotornicean Ruslan împotriva Consiliul municipal Orhei și a Primăriei municipiului Orhei cu privire la obligarea Consiliul municipal Orhei să emită actul administrativ individual favorabil reclamantei privind transmiterea dreptului de proprietate, în condițiile legii, a terenului aferent casei de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată în *****

63. Totodată, se va concluziona referitor la întrunirea cumulativă a celor două condiții necesare pronunțării unei hotărâri judecătorești, în temeiul art. 224 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, privind obligarea Consiliul municipal Orhei și Primăria mun. Orhei să emită actul administrativ individual favorabil reclamantei Gavriliuc Elena privind transmiterea dreptului de proprietate.

64. În conformitate cu art. 218, 224, 225 din Codul administrativ, art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H o t ă r ă ş t e :

Acţiunea în contencios administrativ înaintată de reclamanta Gavriliuc Elena prin intermediul reprezentantului, avocatul Gotornicean Ruslan împotriva pârâților Consiliul municipal Orhei și a Primăriei municipiului Orhei cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil - *se admite.*

Se anulează ca fiind ilegal răspunsul nr*****a Primăriei mun. Orhei, prin care a fost respinsă cererea lui Gavriliuc Elena .

Se obligă Consiliul municipal Orhei să emită actul administrativ individual favorabil reclamantei privind transmiterea dreptului de proprietate, în condițiile legii, a terenului aferent casei de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată în *****

Se obligă Primăria municipiului Orhei să completeze și să elibereze titlul de autentificare a dreptului deținătorului de tren reclamantei în corespundere cu actul administrativ individual adoptat de Consiliul municipal Orhei privind transmiterea dreptului de proprietate, în condițiile legii, a terenului aferent casei de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată în *****

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Orhei, sediul Central.

Președintele ședinței, judecător Alina BALAN

Copia corespunde originalului