dosarul nr. 3CA-52/2025 /2-25072293-38-3-22052025/

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

23 ianuarie 2026 mun. *****

Judecătoria *****, sediul Central

Instanța în componența:

Președintele ședinței, judecătorul - Alina BALAN

Grefier - Olga GOLOVATÎI

Cu participarea:

Reprezentantului reclamantului Railean Ivan, d-nul avocat Șteliman Serghei, în baza mandatului seria MA, nr. *****

În lipsa:

Reclamantului Railean Ivan, născut la *****, domiciliat *****

Reprezentantului pârâtului Consiliul municipiului *****, citat legal;

Reprezentantului pârâtului Primăria municipiului *****, 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 reclamantul Railean Ivan împotriva pârâților Consiliul municipal ***** și a Primăriei municipiului ***** 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 22 mai 2025, Railean Ivan prin intermediul avocatului Serghei Șteliman s-a adresat cu acțiune împotriva Consiliului mun. ***** și Primăria mun. *****, cu privire la anularea răspunsului Primăriei municipiului ***** nr*****prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situată în ***** cu codul cadastral *****cu suprafața de 0,0328 ha și cu obligarea Consiliul municipal ***** să emită actul administrativ individual favorabil privind transmiterea dreptului de proprietate.

2. În motivarea acțiunii, indică reclamantul Railean Ivan, că în baza contractului de donație nr.***** este proprietar al construcției - casă de locuit individuală cu suprafața 77,8 m.p., nr. cadastral - ***** amplasată în *****, pe un sector de teren pentru construcții, cu suprafața*****nr. cadastral - *****iar proprietar al terenului cu suprafața*****nr. cadastral - ***** este Primăria mun. *****.

3. Indică că, la 07.04.2025 soția lui Railean Ivan - Railean Tatiana, acționând din numele acestuia, în baza procurii autentificate notarial, a solicitat administrației publice locale transmiterea în proprietatea lui Railean Ivan a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,328 ha, nr.cadastral - *****amplasat în or.*****, str.N.***** 130, aferent casei de locuit individuale cu nr. cadastral - *****, al cărui proprietar este Railean Ivan. La 14 mai 2025 a fost recepționat răspunsul Primăriei ***** din 12.05.2025
cu nr. 0*****prin care Primăria *****, cu referire la dispoziția Primăriei ***** nr. *****Cu privire la aprobarea planului cadastral al terenurilor și modificarea anexelor la Decizia Primăriei or. ***** nr. *****și anume pct. 5 și 6 „se refuză transmiterea proprietarilor caselor de locuit în proprietate privată a loturilor de pe lângă casă din motivul că sunt situate în zona de inundație, fiind enumerate străzile, printre care figurează și str. ***** *****îi refuză lui Railean Ivan în transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit individuale.

4. Consideră că, acest refuz este unul ilegal și neîntemeiat, iar administrația publică locală urmează a fi obligată să transmită terenul în proprietatea lui Railean Ivan.

5. Menționează că, prin refuzul de a transmite în proprietate terenul pentru construcții, aferent casei de locuit individual, se încalcă dreptul de proprietate a lui Railean Ivan, deoarece ca urmare a transmiterii terenului el va deveni proprietarul acestuia.

6. A indicat că, pe terenul pentru construcții cu nr.cadastral - ***** este amplasată casa de locuit individuală cu nr.cadastral - **********prin urmare consideră că terenul este „ocupat de casă” în sensul art. 11 Cod Funciar din 25.12.1991 și cade sub incidența acestei norme.

7. Specifică că, careva excepții din regula generală privind trasmiterea în proprietate a terenurilor ocupate de case, în dependență de caracteristicile acestor terenuri, inclusiv situarea lor în zona de inundație, legea nu prevede.

8. Respectiv, partea reclamantă invocă că conform pct.2 al Hotărârii Guvernului nr. 984 din 21.09.1998 „Cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire” publicat în M.O. din 01.10.1998 (care până în

prezent nu a fost abrogată și este în vigoare), autoritățile administrației publice locale organizează în conformitate cu Regulamentul transmiterea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casele de locuit, indiferent de locul amplasării și conținutul planului general al dezvoltării localității, și eliberează titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

9. Concluzionează că, conform pct.5 al dispoziției Primăriei ***** nr.*****Cu privire la aprobarea planului cadastral al teritoriului și modificarea anexelor la Decizia Primăriei ***** nr. *****, contravine art.11 alin.(1) Cod Funciar din 25.11.1991, pct. 2 al Hotărârii Guvernului nr. 984 din 21.09.1998 „Cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire" și pct. 3 lit. a) al Regulamentului „Cu privire la transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane" adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 984/1998 și nu poate produce efecte juridice, inclusiv nu poate servi temei de refuz în transmiterea în proprietate a terenului ocupat de casă.

10. Astfel, indică că refuzul APL de a transmite în proprietate lui Railean Ivan terenul pentru construcții din or. *****, str. N. ***** nr. 130, îl consideră ca fiind unul ilegal.

11. În drept au fost invocate prevederile art.17, 20, 189 alin.(1) și (2), 191 alin.(1), 196 alin.(1), 206 alin.(1) lit. b), 209 alin.(1) lit. a) și alin. (2), 211, 212, 224 alin.(1) lit. b) Cod Administrativ; art. 11 alin.(1) Cod Funciar din 25.12.1991; art. 79 alin. 3 lit. a) Cod Funciar nr. 22 din 15.02.2024; pct. 2 al Hotărârii Guvernului nr. 984 din 21.09.1998 „Cu privire la
unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire"; pct.3 lit.a) al Regulamentului „Cu privire la transmiterea în proprietate privată a lotului de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane"

12. Solicită reclamantul, Railean Ivan, admiterea cererii de chemare în judecată cu dispunerea anulării răspunsului Primăriei municipiului ***** nr*****prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situată în ***** cu codul cadastral *****cu suprafața de 0,0328 ha și cu obligarea Consiliul municipal ***** să emită actul administrativ individual favorabil privind transmiterea dreptului de proprietate.

Poziția părții pârâte,

13. Pârâții Consiliul municipal ***** și Primăria *****, în baza încheierii judecătorești din 27 mai 2025 și a interpelării din 12 august 2025, au expediat în adresa instanței dosarul administrativ.*(f.d. 27-46)*

14. În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului, avocat Serghei Șteliman, 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 ***** și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil reclamantului Railean Ivan.

15. Reclamantul, Railean Ivan, în ședință de judecată, nu s-a prezentat, fiind citat legal pentru data și ora desfășurării ședinței de judecată.

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

17. Prin referința din 10.09.2025, prezentată la materialele cauzei de partea pârâtă Primăria mun.*****, au solicitat respingerea acțiunii intentate de Railean Ivan ca fiind neîntemeiată și nejustificată*./f.d.24-25/*

18. În motivarea referinței, partea pârâtă a menționat că, dispoziția Primăriei municipiului ***** nr.*****Cu privire la aprobarea planului cadastral al terenului și modificarea anexelor la Decizia Primăriei or.***** nr.***** a fost elaborată și aprobată în conformitate cu Legea nr. 186 din 06 11.1998 privind administrația publică locală (act normativ valabil până la 18.03.2003) și este valabilă și în prezent. Indică că, această dispoziție a trecut controlul obligatoriu din partea instituțiilor de stat, nu a fost contestată și nici abrogată printr-o hotărâre definitivă și irevocabilă a instanței de judecată. Susțin că, 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 bazinelor de apă. Invocă că, actul administrativ individual - Dispoziția Primăriei municipiului ***** nr. *****Cu privire la aprobarea planului cadastral a! terenului și modificarea anexelor la Decizia Primăriei or. ***** nr. *****-este și rămâne în vigoare la data pornirii procesului administrativ inițiat de reclamant, menționând că terenul cu număr cadastral *****amplasat în mun. *****, str. N. ***** nr. 130, are statut juridic de teren din domeniul public, fiind inalienabil, insesizabil și imprescriptibil*./f.d.24-25/*

Cu referire la admisibilitatea acțiunii:

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:

19. *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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.(2)Decizia autorităţii publice privind acordarea despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin activitatea administrativă ilegală este un act administrativ individual.

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

21. *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 acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

22. *Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ*, instanţa verifică din oficiu dacă sunt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. Alin. (2) al aceluiaşi articol stabileşte că acţiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunţat la acţiune sau şi-a retras acţiunea într-un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept sau că între parţi s-a încheiat o tranzacţie de împăcare; c) la aceeaşi sau la altă instanţă de judecată se examinează o acţiune între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept; d) acţiunea 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 condiţiile prevăzute la art.208; g) acţiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerinţelor prevăzute la art.211 alin.(1) şi (2) şi art.212 alin.(1) şi reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanţa de judecată.

23. *Sub acest aspect, se reţine că ,în speţă, obiect al acţiunii, constituie anularea răspunsului Primăriei municipiului ***** nr***** prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situată în ***** cu codul cadastral *****cu suprafaţa de 0,0328 ha şi cu obligarea Consiliul*

*municipal ***** să emită actul administrativ individual favorabil privind transmiterea dreptului de proprietate.*

24. În continuare, instanța reține că anterior adresării cu acțiune în instanța de judecată, reclamantul Railean Ivan prin intermediul soției Railean Tatiana (reprezentat în baza procurii din 2 mai 2025) a formulat cererea prealabilă față de Primăria municipiului ***** și Consiliului municipal *****, la 7 aprilie 2025, prin care a solicitat emiterea actului administrativ privind transmiterea în proprietate privată terenului aferent casei de locuit situată în ***** cu codul cadastral *****cu suprafața de*****cu eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren pe lotul de teren situat în mun.*****, str.***** 130, cu codul cadastral *****cu suprafața de 0,0328 ha. */f.d.16/*

25. 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).

26. 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.*

27. *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.

28. *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.

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. În concordanță 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.

34. 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.

35. 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.

36. 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.

37. 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.

38. *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.

39. 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).

40. 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).

41. În speță, instanța atestă că obiectul litigiului constituie anularea răspunsului Primăriei municipiului ***** nr*****prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată reclamantului Railean Ivan a terenului aferent casei de locuit situată în mun.*****, str.***** 130, cu codul cadastral *****cu suprafața de 0,0328 ha și obligarea Consiliul municipal ***** și Primăria mun. ***** să emită actul administrativ individual favorabil Railean Ivan privind transmiterea dreptului de proprietate.

42. Astfel, instanța reține că prin răspunsul Primăriei mun.***** nr*****din 12.05.2025, s-a menționat că potrivit dispoziției Primăriei ***** nr.*****Cu privire la aprobarea planului cadastral al teritoriului și modificarea anexelor la Decizia Primăriei or. ***** nr. ***** și anume prin punctele 5 și 6 „se refuză transmiterea proprietarilor caselor de locuit în proprietate privată a loturilor de pe lîngă casă din motivul că sunt situate în zona inundabilă" fiind enumerate străzile printre care figurează și str. ***** *****dar permite darea în folosință a loturilor de pe lângă casă conform listei anexate.f.d./30/

43. Ulterior, reclamantul Railean Ivan, s-a adresat cu acțiune în judecată către Consiliul Municipal ***** și Primăria ***** prin care a solicitat anularea răspunsului Primăriei municipiului ***** nr*****prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situată în mun. *****,
str. ***** 130, cu codul cadastral *****cu suprafața de 0,0328 ha și cu obligarea Consiliul municipal ***** să emită actul administrativ individual favorabil privind transmiterea dreptului de proprietate.

44. Așadar, potrivit Extrasului din Registrul bunurilor Imobile, reclamantul Railean Ivan, este proprietar bunului imobil cu nr.cadastral **********cu suprafața totală de 0,0328 ha situat în ***** cu modul de folosință pentru construcție. */f.d.10/*

45. La acest capitol, instanța de judecată precizează că reclamantul a devenit proprietar bunului menționat în baza contractului de donație nr.*****/*f.d.8-9/*

46. Potrivit cererii din 07.04.2025, Railean Ivan a solicitat autorității publice locale, transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit din strada ***** 130, mun. *****. /f.d.16/

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 construcții, 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) şi 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 pămînt de pe lîngă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atît pînă la iniţierea, cît şi în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă. 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 pămînt 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, reclamantul Railean Ivan a obținut dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****cu suprafața de*****situat în ***** cu modul de folosință pentru construcție în baza contractului de donație nr.1*****./f.d.8-9/

54. <u>În acest sens, instanța de judecată notează că din perspectiva art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, care garantează dreptul la respectarea bunurilor, existența unui „bun” Conform jurisprudenței CEDO, noțiunea de „bun” include nu doar proprietatea existentă, ci și „speranța legitimă” de a dobândi un drept patrimonial.</u>

55. În speță, reclamantul Railean Ivan a obținut dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****cu suprafața de*****situat în ***** cu modul de folosință pentru construcție și în opinia instanței de judecată, reclamantul este justificat să dețină o *„speranța legitimă”* de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenului aferent.

56. Totodată, instanța notează că refuzul autorității publice de a transmite terenul aferent casei de locuit în proprietatea reclamantului constituie o ingerință nejustificată, or, autoritatea publică locală se bazează pe o dispoziție din anul 2002, fără a demonstra actualitatea și aplicabilitatea acesteia în contextul legislativ actual invocând ca ,,scop legitim,, de refuz protecția zonelor inundabile, însă în lipsa unei evaluări individuale a terenului; - lipsa probelor tehnice (expertize, date hidrologice); - aplicarea automată a unui act normativ fără a desfășura o procedură administrativă în care urma a fi stabilite toate circumstanțele cazului instanța consideră actul administrativ individual neîntemeiat și pasibil anulării.

57. Prin urmare, în speță se atestă că contrar normelor legale citate, Primăria mun.*****, prin răspunsul nr*****a refuzat transmiterea reclamantului Railean Ivan în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situată în ***** cu codul cadastral *****cu suprafața de 0,0328 ha și cu obligarea Consiliul municipal ***** să emită actul administrativ individual favorabil privind transmiterea dreptului de proprietate. Ori, în condițiile în care reclamantul deține imobil înregistrat în corespunde cu legislația pe terenul cu numărul cadastral *****care aparține autorității publice locale, instanța de judecată consideră că reclamantul Railean Ivan este îndreptățit să dețină o așteptare legitimă în existenta actului administrativ individual solicitat.

58. În acest sens, instanța reiterează 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 acțiunea în contencios administrativ înaintată de Railean Ivan prin intermediul avocatului Serghei Șteliman împotriva Consiliului mun. ***** și Primăria mun. *****, cu privire la anularea răspunsului Primăriei municipiului ***** nr*****prin care s-a refuzat transmiterea în proprietate privată a terenului aferent casei de locuit situată în ***** cu codul cadastral *****cu suprafața de 0,0328 ha și cu obligarea Consiliul municipal ***** să emită actul administrativ individual favorabil privind transmiterea dreptului de proprietate.

63. 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 reclamantul Railean Ivan prin intermediul reprezentantului, avocatul Șteliman Serghei împotriva pârâților Consiliul municipal ***** și a Primăriei municipiului ***** cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil - *se admite.*

Se anulează ca fiind ilegal răspunsul nr*****a Primăriei mun. *****, prin care a fost respinsă cererea lui Railean Ivan.

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

Se obligă Primăria municipiului ***** să completeze și să elibereze titlul de autentificare a dreptului deținătorului de tren reclamantului în corespundere cu actul

administrativ individual adoptat de Consiliul municipal ***** privind transmiterea dreptului de proprietate, în condițiile legii, a terenului aferent casei de locuit cu numărul cadastral **********amplasată *****

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 *****, sediul Central.

Președintele ședinței, judecător Alina BALAN

Copia corespunde originalului