Instanța de fond: Judecătoria Strășeni, sediul central (jud. Mihaela Grosu)
Dosarul nr. 3a-1335/24 (2-23006519-02-3a-12112024)

Republica Moldova
Curtea de Apel Centru
D E C I Z I E

6 mai 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Dașchevici Grigore şi Bostan Angela
Grefier Mazurchevici Maria

Judecînd în şedinţă publică, cererea de apel declarată de Cebanu Parascovia asupra hotărârii Judecătoriei Strășeni, sediul central din 09 august 2024, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de Cebanu Parascovia împotriva Primăriei s. Sireți, r-nul Strășeni, terții Cebanu Vladislav și Darii (Cebanu) Alisa privind obligarea eliberării titlului de proprietate asupra terenului atribuit,

C O N S T A T Ă:

Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.

La 10 ianuarie 2023, avocatul Ana Nichitoi, în interesele Parascoviei Cebanu a depus acțiunea în contencios administrativ împotriva Primăriei s. Sireți, r-l Strășeni privind obligarea eliberării titlului de proprietate asupra terenului atribuit prin dispoziția Primăriei s. Sireți nr. 8 din 10 martie 1995.

În motivarea acțiunii, reprezentantul reclamantei a menționat, că prin Hotărîrea Comisiei de privatizare a fondului de locuințe Chișinău din 15 martie 1995 a fost transmis în proprietate privată locuința de stat din satul Sireți, str. ***** nr.19 către Cebanu Parascovia, Cebanu Alexei, Cebanu Vladislav și Cebanu Alisa. Prin contractul de vînzare-cumpărare din 20 martie 1995, Agenția teritorială de privatizare a or. Chișinău a departamentului de stat pentru

privatizare în calitate de vînzător a transmis, iar reclamanta Cebanu Parascovia în calitate de cumpărător a primit locuința de 1 (una) camera cu o suprafață totală de 17.5 m.p amplasată pe adresa s. Sireți, str. ***** nr.19. Iar, prin dispoziția Primăriei satului Sireți nr. 8 din 10 martie 1995, a fost dispus în legătură cu privatizarea casei de locuit de întărit lotul de pămînt de lîngă casa de locuit în mărime de 0, 07 ha după reclamanta Cebanu Parascovia, însă nu i-a fost eliberat titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Susține reclamanta că, conform adeverinței de înregistrare în drept de proprietate, emisă la 02 august 1995, este indicat că pe baza contractului de transmitere primire a locuinței în proprietate privată 20.03.1995, apartamentul cu o odaie, anexa Al, beci 1, veceu 2, a fost transmis în proprietate de rînd cu lotul de pămînt cu suprafața de 700 m.p în folosire nelimitată ca proprietate de uz comun. Adeverința fiind înregistrată în baza dispoziției nr. 8 din 10 martie 1995 prin care s-a dispus a întări lotul de pămînt cu suprafața de 0, 07 ha situate în satul Sireți, str. ***** nr.19, după reclamanta Cebanu Parascovia.

Ulterior la data de 27 decembrie 1999, Cebanu Parascovia a procurat în baza contractului de vînzare-cumpărare de la Turuta Olga, apartamentul nr. 2 din s. Sireți, str. ***** nr. 19, cu lotul aferent în mărime de 0, 07 ha, care a aparținut acesteia în baza contractului de vînzare-cumpărare, dar și titlului de autentificare a dreptului deținătorilor de teren. Astfel, conform titlului de autentificare a dreptului deținătorilor de teren nr. 038061 trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 45 din 18 martie 1999, Turuta Olga a deținut în proprietate apartamentul nr. 2 dar și lotul de pămînt cu o suprafață de 0,07 ha, proprietate pe care reclamanta Cebanu Parascovia a cumpărat-o în baza contractului de vînzare-cumpărare din 27 decembrie 1999. Temeinicia și legalitatea acestor atribuiri a loturilor de pămînt este confirmată și prin Hotărîrea Consiliului sătesc Sireți, din 06 martie 1992.

Menționează că, prin decizia nr. ***** din 04 iulie 2016 a Consiliului sătesc Sireți, a fost autorizat schimbarea statutului locuinței cu suprafața de *****m.p situate în s. Sireți, din apartament în casă de locuit. Nu cunoaște din ce motiv, dar hotarele terenului indicat în titlu și anume configurația acestora a fost modificată, fără acordul proprietarilor, iar în cartea tehnică au fost efectuate foarte multe modificări fără acordul reclamantei Cebanu Parascovia.

Toate încercările de soluționare extrajudiciară au fost epuizate, astfel, reclamantei nu îi rămâne decât o singură cale de a-și apăra dreptul de proprietate, de a se adresa în instanța de judecată. Consideră că, decizia nr. 6/27 din

05.09.2020, nu corespunde prevederilor legale imperative, este o decizie emisă abuziv, ilegal și urmează a fi anulată.

Solicită reclamanta admiterea cererii de chemare în judecată și obligarea pârâtului să elibereze reclamantei Cebanu Parascovia, titlul de proprietate asupra terenului atribuit prin dispoziția Primăriei s. Sireți nr. 8 din 10 martie 1995, prin care a fost dispusă în legătură cu privatizarea casei de locuit de întărit lotul de pe lângă casa de locuit în mărime de 0,07 ha după Cebanu Parascovia cu atribuirea terenului conform configurației indicate în titlu și recuperarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantei Cebanu Parascovia a cheltuielilor de judecată suportate.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Strășeni, sediul central, din 10 aprilie 2024 au fost atrași în proces Cebanu Vladislav și Darii (Cebanu) Alisa în calitate de terți.

<u>Hotărîrea instanţei de fond ce constituie obiectul apelului.</u>

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni, sediul central din 09 august 2024, acțiunea în contencios administrativ a reclamantei Cebanu Parascovia împotriva Primăriei s. Sireți, r-nul Strășeni, terții Cebanu Vladislav și Darii (Cebanu) Alisa privind obligarea eliberării titlului de proprietate asupra terenului atribuit – s-a respins ca fiind neîntemeiată.

<u>Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a apelului.</u>

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 09 august 2024, Cebanu Parascovia a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Strășeni, sediul central din 09 august 2024.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz dispozitivul hotărîrii instanţei de fond a fost pronunţat public la 09 august 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 09 august 2024, prin urmare Completul judiciar constată că, apelul declarat de Cebanu Parascovia a fost depus în interiorul termenului legal.

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

În speță, hotărîrea motivată a fost comunicată apelantei la data de 7 noiembrie 2024 (f.d.196), iar motivarea apelului a fost depusă la 12 noiembrie 2024, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.

În motivarea apelului, Cebanu Parascovia a reiterat argumentele fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată. A solicitat anularea hotărârii instanței de fond cu pronunţarea unei decizii de admitere integrală a acţiunii.

Argumentele participanților la proces:

Apelanta Cebanu Parascovia în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, ultima fiind reprezentată de către avocatul Ana Nichitoi.

Reprezentantul apelantei, avocatul Ana Nichitoi, în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele indicate în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Ceilalți participanți la proces în ședința instanței de apel nu s-au prezentat din motive necunoscute, deși au fost înștiințați legal despre locul, data şi ora examinării cauzei, despre motivele neprezenței nu au informat instanța de apel, nu au înaintat cereri de amânare a ședinței sau de examinare în lipsa lor, motiv din care, pornind de la reglementările art.218 lit d); 239 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absența acestora.

Audiind reprezentantul apelantei, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, precum și cercetând din oficiu starea de fapt în baza tuturor probelor administrate la caz, Completul judiciar specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelul declarat de Cebanu Parascovia este neîntemeiat, motiv din care urmează a fi respins cu menţinerea hotărîrii Judecătoriei Strășeni, sediul central din 09 august 2024, din următoarele considerente.

Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:

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

Potrivit dispoziţiilor art.219 alin.(1), (3) Cod administrativ, *(1) Instanţa 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. (3) 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.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, *examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii-* ***respinge apelul.***

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

În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligația instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum și cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239 – 241 Cod de procedură civilă, constată că aceasta urmează a fi menţinută, or instanţa de fond, corect a elucidat şi constatat circumstanţele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Materialul probatoriu administrat de instanţa de fond, denotă următoarea situaţie;

<u>În fapt:</u>

Materialele cauzei atestă că, prin hotărârea Consiliului sătesc Sireți, r- l Strășeni nr.2/1 din 06.03.1992 a fost întărit după posesorii de pământ sub art. 82 a Codului funciar, suprafețele înregistrate în cartea Cadastrului funciar s. Sireți (f.d.12).

Prin Hotărârea Comisie de privatizare a fondului de locuințe Chișinău r.94 din 15.03.1995, locuința de stat, apartamentul nr.1 din s. Sireți, r-nul Strășeni, str. *****, nr.19 a fost transmis în proprietate privată lui Cebanu Parascovia, Cebanu Alexei, Cebanu Vladislav și Cebanu Alisa, cu plata de 50 % din costul apartamentului.(f.d.13)

Prin contractul de vînzare-cumpărare din 20 martie 1995, Agenția teritorială de privatizare a or. Chișinău a departamentului de stat pentru privatizare în calitate de vînzător a transmis, iar Cebanu Parascovia în calitate de cumpărător a primit locuința de 1 camera cu o suprafață totală de 17.5 m.p amplasată pe adresa s. Sireți, str.***** nr.19 (f.d.90-91).

Prin dispoziția Primăriei satului Sireți, r-l Strășeni nr. 8 din 10 martie 1995, a fost dispus ca în legătură cu privatizarea casei de locuit de întărit lotul de pămînt de lîngă casa de locuit în mărime de 0, 07 ha după Cebanu Parascovia. (f.d.10).

În adeverința de înregistrare în drept de proprietate din 02 august 1995, în baza contractului de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 20.03.1995 a fost înregistrat apartamentul cu o odaie, anexa A1, beci 1, veceu 2 și lotul de pămînt cu suprafața de 700 m.p, care a fost transmis în folosire nelimitată, ca proprietate de uz comun, în temeiul dispoziției Primăriei satului Sireți, r-l Strășeni nr. 8 din 10 martie 1995 (f.d.14).

Reieșind din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat cet. Turuta Olga la 02.04.1999, urmează că în temeiul deciziei Primăriei s. Sireți, rn Strășeni nr.***** din 04.05.1993, i s-a repartizat în proprietate pămînt cu suprafața totală de ***** ha, ca lot de e lângă casă (f.d.19-22).

Prin contractul de vînzare-cumpărare nr. ***** din 27 decembrie 1999, Cebanu Parascovia a procurat apartamentul nr. 2 din s. Sireți, str. *****, nr.19, cu lotul aferent în mărime de ***** ha (nr. cadastral *****) de la Turuta Olga, care i-a aparținut acesteia în baza contractului de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 26.01.1996 și titlului de autentificare a dreptului deținătorilor de teren din 02.04.1999 (f.d.16-18).

Prin decizia nr. ***** din 04 iulie 2016 a Consiliului sătesc Sireți, a fost autorizată schimbarea statutului locuinței reclamantei Cebanu Parascovia cu suprafața de *****m.p situate în s. Sireți, din apartament în casă de locuit (f.d.163).

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile din 19.01.2024, dreptul de proprietate asupra terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** aparține cu drept de proprietate Parascoviei Cebanu în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din 27 decembrie 1999, iar construcția cu nr. cadastral ***** aparține cu drept de proprietate Parascoviei Cebanu și terților Cebanu Vladislav și Darii Alisa, precum și Cebanu Alexei (decedat la 25.12.2019) în baza certificatului nr. 1443 din 13.10.2004, a contractelor de vînzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată nr. ***** din 20.07.1995, vînzare- cumpărare nr. ***** din 27.12.1999 și a Deciziei Consiliului local nr. ***** din 04.07.2016 (f.d. 75-76).

Prin decizia nr. ***** din 04 iulie 2016, Consiliului sătesc Sireți examinînd cererea și actele prezentate de Cebanu Parascovia, a decis autorizarea schimbării statutului locuinței dnei Cebanu Parascovia, cu suprafața de *****m.p situate în s. Sireți, din apartament în casă de locuit. (f.d.15).

Prin cererea prealabilă recepționată de Primăria s. Sireți, r-nul Strășeni la 12.12.2022, Cebanu Parascovia a solicitat eliberarea titlului de proprietate pe numele său, pentru lotul de pământ situat în satul Sireți, atribuit prin dispoziția Primăriei nr. 8 din 10 martie 1995. (f.d.28-31)

Iar la 12 ianuarie 2023, Cebanu Parascovia a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune, prin care a solicitat obligarea Primăriei s. Sireți, r-nul Strășeni să elibereze titlul de proprietate asupra terenului atribuit reclamantei prin dispoziția Primăriei s. Sireți nr. 8 din 10 martie 1995.

Admisibilitatea acțiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 20. *Acţiunea în contencios 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.

Articolul 206. *Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

(1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual

(acţiune în obligare);

Reieșind din cerințele formulate, rezultă că, acțiunea reclamantei este una în obligare.

Articolul 191. *Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. *Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

Ținînd cont de obiectul acțiunii și avînd în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Strășeni, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamantă cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Articolul 17. *Dreptul vătămat*

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Articolul 39. *Accesul liber la justiţie*

(1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit.

(2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 10. *Actul administrativ individual*

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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.

Articolul 11. *Categoriile actelor administrative individuale*

(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.

Instanța de apel statuează că, refuzul Primăriei s. Sireți, r-nul Strășeni să elibereze titlul de proprietate asupra terenului atribuit prin dispoziția Primăriei s. Sireți nr. 8 din 10 martie 1995 - constituie act administrativ individual defavorabil reclamantei.

Articolul 19. *Cererea prealabilă*

Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

(1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

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

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

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, se atestă că anterior sesizării instanței de contencios administrativ cu prezenta acțiune, Cebanu Parascovia a respectat procedura prealabilă.

Articolul 209. *Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia;

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea înaintată de Cebanu Parascovia la 10 ianuarie 2023 (în realizare), a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cît și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

Referitor la fondul acțiunii.

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 224. *Hotărîrile instanţei de judecată*

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată;

f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Instanța de fond, prin hotărîrea din 09 august 2024, a conchis asupra netemeiniciei acțiunii în contencios administrativ înaintată de Cebanu Parascovia.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, apreciază hotărîrea Judecătoriei Judecătoria Strășeni, sediul central din 09 august 2024, ca fiind întemeiată din considerentele ce vor fi expuse încontinuare.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ (în vigoare la data emiterii dispoziției Primăriei nr. 8 din 10 martie 1995)

Codul Funciar

Articolul 4. Deţinătorii de terenuri

Prin deţinătorii de terenuri se înţeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară.

Deţinători 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.

Articolul 10. Competenţa consiliilor săteşti (comunale) şi orăşeneşti

De competenţa consiliilor săteşti (comunale) şi orăşeneşti ţin:

atribuirea terenurilor şi înstrăinarea lor fără schimbarea destinaţiei acestora, în modul stabilit de lege;

Articolul 11. Atribuirea sectoarelor de teren din intravilan pentru case, anexe gospodăreşti şi grădini

Autorităţile administraţiei publice locale atribuie cetăţenilor terenuri fără plată, eliberîndu-le titluri de proprietate:

trec în proprietatea cetăţenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodăreşti şi grădini care li se atribuie în conformitate cu legislaţia;

atribuie familiilor nou-formate sectoare de teren din rezerva intravilanului pentru construcţia caselor de locuit, anexelor gospodăreşti şi grădini: în oraşe (municipii) - de la 0,04 pînă la 0,07 hectare, în localităţi rurale - de la 0,08 pînă la 0,2 hectare. Dimensiunile concrete ale sectoarelor de teren se stabilesc de către autorităţile administraţiei publice locale.

Atribuirea repetată fără plată a terenurilor în proprietate cetăţenilor în scopurile indicate la alineatul 1 al prezentului articol nu se admite.

Articolul 20. Titlurile de autentificare a dreptului deţinătorilor de teren

La atribuirea de către stat a terenurilor, deţinătorilor li se eliberează de către autorităţile administraţiei publice locale titlul de proprietate, de posesiune şi de beneficiere funciară.

Formele titlurilor de stat pentru toţi deţinătorii de terenuri se stabilesc de către Guvern.

Documente de autentificare a dreptului asupra terenurilor pot fi: certificatul de moştenire, contractul de arendă, contractul de înstrăinare (vînzare - cumpărare, schimb, donaţie), autentificate în modul stabilit de lege.

Regulamentul cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.24 din 11 ianuarie 1994:

6. Scopul documentaţiei cadastrale este de a confirma dreptul de proprietate, posesie şi folosinţă asupra pămîntului la atribuirea de către stat a sectoarelor de teren deţinătorilor.

7. Drept act de confirmare a dreptului de proprietate, posesie şi folosinţă asupra pămîntului este titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, forma căruia a fost aprobată prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.449 din 29 iunie 1992 "Despre aprobarea modelelor unice de documente, ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune şi beneficiere funciară"(Monitorul

Parlamentului, 1992, nr. 6, art. 142-1), modificată şi completată prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 766 din 25 noiembrie 1992 (Monitorul Parlamentului, 1992, nr. 11,art. 352), Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 487 din 9 august 1993, Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 24 din 11 ianuarie 1995 (Monitorul Parlamentului, 1995, nr. 14, art. 62), precum şi alte documente, conform legislaţiei. Documentul care stabileşte şi confirmă amplasarea hotarelor generale ale terenurilor este proiectul de organizare a teritoriului sau planul cadastral al terenului, aprobate de autorităţile administraţiei publice locale.;

8. Titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de terenuri este eliberat de către organele administraţiei publice locale pentru fiecare sector de teren.

10. Titlurile se eliberează deţinătorilor de terenuri în temeiul deciziilor primăriilor municipiilor, oraşelor, satelor (comunelor) privind atribuirea sectorului de teren în folosinţă sau proprietate. Titlul de folosinţă a pământului se eliberează întreprinderii înfiinţate pe terenurileproprietate de stat. Primăria satului (comunei), oraşului (municipiului) înregistrează deţinătorii de terenuri în baza documentelor ce confirmă drepturile asupra lor.

Raportând prevederile normelor citate la circumstanțele cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, prin hotărârea Consiliului sătesc Sireți, r- l Strășeni nr.2/1 din 06.03.1992 a fost întărit după posesorii de pământ sub art. 82 a Codului funciar, suprafețele înregistrate în cartea Cadastrului funciar s. Sireți (f.d.12).

Prin Hotărârea Comisie de privatizare a fondului de locuințe Chișinău r.94 din 15.03.1995, locuința de stat, apartamentul nr.1 din s. Sireți, r-nul Strășeni, str. *****, nr.19 a fost transmis în proprietate privată lui Cebanu Parascovia, Cebanu Alexei, Cebanu Vladislav și Cebanu Alisa, cu plata de 50 % din costul apartamentului.(f.d.13)

Prin contractul de vînzare-cumpărare din 20 martie 1995, Agenția teritorială de privatizare a or. Chișinău a departamentului de stat pentru privatizare în calitate de vînzător a transmis, iar Cebanu Parascovia în calitate de cumpărător a primit locuința de 1 camera cu o suprafață totală de 17.5 m.p amplasată pe adresa s. Sireți, str.***** nr.19 (f.d.90-91).

Prin dispoziția Primăriei satului Sireți, r-l Strășeni nr. 8 din 10 martie 1995, a fost dispus ca în legătură cu privatizarea casei de locuit **de întărit lotul de pămînt de lîngă casa de locuit în mărime de 0, 07 ha după Cebanu Parascovia**. (f.d.10).

În adeverința de înregistrare în drept de proprietate din 02 august 1995, în baza contractului de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 20.03.1995 a fost înregistrat apartamentul cu o odaie, anexa A1, beci 1, veceu 2 și lotul de pămînt cu suprafața de 700 m.p, **care a fost transmis în folosire nelimitată, ca proprietate de uz comun, în temeiul dispoziției Primăriei satului Sireți, r-l Strășeni nr. 8 din 10 martie 1995** (f.d.14).

Reieșind din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat cet. Turuta Olga la 02.04.1999, urmează că în temeiul deciziei Primăriei s. Sireți, rn Strășeni nr.***** din 04.05.1993, i s-a repartizat în proprietate pământ cu suprafața totală de ***** ha, ca lot de e lângă casă (f.d.19-22).

Prin contractul de vînzare-cumpărare nr. ***** din 27 decembrie 1999, Cebanu Parascovia a procurat apartamentul nr. 2 din s. Sireți, str. *****, nr.19, cu lotul aferent în mărime de ***** ha (nr. cadastral *****) de la Turuta Olga, care i-a aparținut acesteia în baza contractului de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 26.01.1996 și titlului de autentificare a dreptului deținătorilor de teren din 02.04.1999 (f.d.16-18).

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile din 19.01.2024, dreptul de proprietate asupra terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** aparține cu drept de proprietate Parascoviei Cebanu în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din 27 decembrie 1999, iar construcția cu nr. cadastral ***** aparține cu drept de proprietate Parascoviei Cebanu și terților Cebanu Vladislav și Darii Alisa, precum și Cebanu Alexei (decedat la 25.12.2019) în baza certificatului nr. 1443 din 13.10.2004, a contractelor de vînzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată nr. ***** din 20.07.1995, vînzare- cumpărare nr. ***** din 27.12.1999 și a Deciziei Consiliului local nr. ***** din 04.07.2016 (f.d. 75-76).

Prin decizia nr. ***** din 04 iulie 2016, Consiliului sătesc Sireți examinînd cererea și actele prezentate de Cebanu Parascovia, a decis autorizarea schimbării statutului locuinței dnei Cebanu Parascovia, cu suprafața de *****m.p situate în s. Sireți, din apartament în casă de locuit. (f.d.15).

Totodată se reține că, într-un litigiu anterior, Cebanu Parascovia, Cebanu Vladislav şi Darii (Cebanu) Alisa au solicitat instanței anularea deciziei Consiliul sătesc Sireți nr. 6/27 din 5 septembrie 2020, cu obligarea pârâților să emită o decizie favorabilă în privința reclamanților privind atribuirea în proprietate a terenului cu suprafața de 0,07 ha aferent casei de locuit ce le aparține cu drept de proprietate din satul Sireți, str. ***** 19, cu nr.cadastral ***** (f.d.68-74)

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni, sediul central din 27 ianuarie 2022, a fost respinsă acțiunea depusă de Cebanu Parascovia, Cebanu Vladislav şi Darii (Cebanu) Alisa ca fiind neîntemeiată.(f.d.116-128)

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 iunie 2022, a fost declarat inadmisibil apelul depus de Cebanu Parascovia, Cebanu Vladislav şi Darii (Cebanu) Alisa, pe motiv că motivarea apelului nu a fost depusă în termenul prevăzut de lege.(f.d.129-131)

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 14 septembrie 2022, s-a respins recursul depus de Cebanu Parascovia, reprezentată de avocatul Nichitoi Ana, fiind menținută încheierea din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău

Prin cererea prealabilă și prin prezenta acțiune, Cebanu Parascovia a solicitat obligarea Primăriei s. Sireți, r-nul Strășeni să elibereze titlului de proprietate pe numele său, pentru lotul de pământ situat în satul Sireți, **atribuit prin dispoziția Primăriei nr. 8 din 10 martie 1995.** (f.d.28-31)

În acest context Completul judiciar subliniază că, reieșind din suportul probator elucidat supra, se atestă că terenul aferent apartamentului privatizat de reclamanta/apelantă avea un regim de proprietate comună. Respectiv, din adeverința de înregistrare din 02.08.1995 rezultă expres că lotul cu suprafața de 700 m.p. a fost transmis *„în folosire nelimitată, ca proprietate de uz comun”*, în temeiul dispoziției Primăriei Sireți nr. 8 din 10.03.1995. Prin urmare, dreptul dobândit în temeiul dispoziției menționate nu a fost de proprietate exclusivă, ci de folosință nelimitată.

Conform art. 20 din Codul Funciar, titlul de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului se eliberează numai în temeiul deciziilor autorităților locale privind atribuirea terenului în proprietate. Or, în cazul de față, Dispoziția nr. 8/1995 nu prevede o atribuire în proprietate, ci doar „întărirea lotului de pământ de lângă casa de locuit”, ceea ce echivalează cu acordarea dreptului de folosință, nu de proprietate.

Totodată, actele din dosar arată că pe terenul de pe str. ***** nr. 19 existau două apartamente (nr. 1 și nr. 2). Ulterior, apartamentul nr. 2 a fost cumpărat de însăși Cebanu Parascovia, prin contractul de vînzare-cumpărare nr. ***** din 27 decembrie 1999. Prin același contract Cebanu Parascovia a procurat și lotul aferent în mărime de ***** ha (nr. cadastral *****) de la Turuta Olga, care i-a aparținut acesteia în baza contractului de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 26.01.1996 și titlului de autentificare a dreptului deținătorilor de teren din 02.04.1999 (f.d.16-18). Prin urmare,

reclamanta/apelantă are înregistrat deja dreptul de proprietate asupra terenul aferent locuinței sale.

În lumina celor expuse supra, instanța de fond just a statuat că, Primăria s. Sireți este în imposibilitate de a elibera Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren, or terenul aferent construcției casei de locuit nr. 19 din str. *****, s. Sireți, deja aparține reclamantei Cebanu Parascovia.

Or, odată ce Cebanu Parascovia a dobândit proprietatea asupra terenului aferent casei de locuit (chiar dacă printr-o tranzacție de vânzare-cumpărare ulterioară), ea nu mai poate solicita Primăriei atribuirea gratuită a unui alt drept de proprietate pentru același scop, chiar dacă dispoziția inițială a acordat doar dreptul de folosință asupra terenului litigios.

Urmare a constatărilor detaliate supra vis-a-vis de circumstanțele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Completul judiciar concluzionează că, argumentele expuse de către Cebanu Parascovia în cererea de apel sunt lipsite de substanță juridică obiectivă, iar instanța de fond - reieșind din cumulul probelor administrate, a soluționat cauza sub toate aspectele de fapt și de drept, în consecință hotărârea emisă fiind legală şi întemeiată, în corespundere cu art. 130 CPC.

Prin prisma acestor constatări, instanța de apel concluzionează că la caz dubiul judiciar a fost înlăturat, netemeinicia cerințelor părții apelante a fost demonstrată, iar argumentele invocate de către apelantă poartă caracter pur formal.

Cercetând cu maximă diligență materialul probator prezentat în raport cu starea de fapt reținută la caz, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

Sintetizând cele detaliate mai sus, statuând cu certitudine că argumentele părții apelante sunt neîntemeiate, iar hotărârea instanţei de fond este legală și întemeiată, Completul de Contencios Administrativ conchide a respinge apelul declarat de Cebanu Parascovia şi a menţine hotărârea Judecătoriei Judecătoria Strășeni, sediul central din 09 august 2024.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin (1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru

D E C I D E :

Apelul declarat de Cebanu Parascovia, ***se respinge***.

Se menține hotărîrea Judecătoriei Strășeni, sediul central din 09 august 2024.

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Dașchevici Grigore

Bostan Angela