Dosar nr. 3-2364/2023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

20 decembrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani
în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Violeta Chisilița
grefier Victoria Gîtlan

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Vasile Croitor împotriva Consiliului or. Durlești cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea examinării cererii,

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamantului:

La 23 august 2023, Vasile Croitor a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului or. Durlești cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea examinării cererii. La 20 octombrie 2023, reclamantul Croitor Vasile a depus cerere de chemare în judecată concretizată. (f.d. 24-27)

În argumentarea poziției reclamantul a menționat că la 28.12.1990 conform contractului de vânzare-cumpărare a procurat de la Navoselov Alxandr bunul imobil amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****. Ulterior la 03.01.1991 a fost emis certificatul privind dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. 1-10-1465 din 03.01.1991. Ulterior, fratele Croitor Tudor *****, care locuia în casa amplasată pe terenul sus nominalizat, prin contractul de donație, care a fost recunoscut prin ordonanța procurorului din cadrul procuraturii mun. Chișinău oficiul Buiucani, ca act juridic executat cu falsificarea semnăturii sale în calitate de donatar, și-a dobândit prin fraudă dreptul de proprietate, ceea ce constituie 4/5 cotă-parte din bunul imobil. În calitate de proprietar fictiv, în baza contractului de donație cu nr. 3-546 din 23.08.1993, a privatizat terenul aferent imobilului privat - 4/5 cote din casa de locuit, obținând titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** din 10.11.2004 asupra 61% din terenul cu nr. cadastral *****.

Notează reclamantul că prin Hotărârea Judecătoriei mun. Chișinău, sediul Buiucani din 01.12.2014 a fost declarat nul contractul de donație a imobilului 4/5 cote-părți din casa de locuit, încheiat la 23.08.1993 cu Croitor Tudor, s-a dispus radierea din RBI a înscrisului privind înregistrarea dreptului de proprietate a lui Croitor Tudor asupra a 4/5 cote-părți din imobil. Subsecvent, conform extrasului din RBI eliberat de oficiul cadastral OCT Chișinău la 30.03.2016, a constatat că Croitor Tudor deține în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** dreptul de proprietate asupra 61% din terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, concomitent și teren aferent a 4/5 din casa de locuit care îi aparține cu drept de proprietate.

Susține reclamantul că la 29.08.2016 s-a adresat cu o cerere prealabilă către Consiliul orășenesc ***** privind anularea deciziei de atribuire a lotului de teren aferent casei de locuit și

a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat pe numele lui Croitor Tudor la 29.11.2016. Prin Decizia cu nr. 9, Consiliul orășenesc ***** a refuzat anularea titlului deținătorului de teren eliberat pe numele lui Croitor Tudor, în acest sens, a depus o acțiune în instanța de judecată către Primăria orașului *****, terți fiind ASP și Croitor Tudor, cu privire la refuzul anulării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat pe numele lui Croitor Tudor asupra cotei-părți de 61 % din terenul cu nr. cadastral ***** cu anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul ***** din 10.11.2004, înregistrat în RBI cu nr. 26129/05 din 21.11.2005 și obligarea radierii din RBI a înscrierii privind înregistrarea dreptului de proprietate a terțului Croitor Tudor asupra 61% cotă-parte din terenul cu nr. cadastral *****.

Prin Hotărârea judecătoriei mun. Chișinău sediul Rîșcani din 01.07.2021 s-a admis cererea de chemare în judecată, s-a anulat Decizia consiliului or. ***** exprimată în procesul-verbal al ședinței consiliului nr. 9 din 29.11.2016 privind refuzul anulării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat pe numele lui Croitor Tudor asupra 61% cote-părți din terenul cu nr. cadastral *****, a fost anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 10.11.2004 înregistrat în RBI cu nr. 26129/05 din 21.11.2005 după terțul Croitor Tudor.

Indică că la 30 martie 2023 a depus cererea cu nr. 1474/23 prin care a solicitat autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în or. ***** str. ***** nr. 41. Prin decizia Consiliului or. ***** din 20.07.2023, comisia funciară, arhitectură si dezvoltare urbană a Consiliului or. ***** a respins cererea cu nr. 1477/23 depusă la 30.03.2023, pe motiv că instanța de judecată nu s-a pronunțat asupra radierii din RBI. Astfel, consideră că în circumstanțele expuse supra, comisia funciară, arhitectură și dezvoltare urbană a Consiliului or. ***** nu a avut temei legal de a refuza autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** în baza motivului invocat, or, conform pct. 14 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 984 din 21 septembrie 1998, trecerea în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă se poate efectua, la cererea persoanei interesate, atât până la inițierea, cât și în cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă. În acest caz, persoana depune la primăria localității o cerere privind transmiterea terenului în proprietate privată și eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. La cerere se anexează: a) contractul de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat sau documentele de atribuire a terenului pentru construcția si exploatarea casei de locuit si b) documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra casei.

În asemenea circumstanțe, apreciază reclamantul ca fiind eronată concluzia Consiliului, care a reținut că pentru obținerea actelor confirmative a dreptului de proprietate asupra lotului repartizat, urmează să fie efectuată radierea din RBI, în circumstanța în care titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** din 10.11.2004 a fost anulat prin Hot. Judecătoriei mun. Chișinău sediul Rîșcani din 01.07.2021 și la momentul actual în calitate de proprietar al bunului imobil care este amplasat pe terenul anterior nominalizat, având dreptul de a solicita autentificarea dreptului deținătorului de teren în temeiul art. 11 din Cod Funciar, ce prevede că autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate, și trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești si grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Totodată, notează reclamantul că întru respectarea procedurii prealabile, a depus cerere prealabilă către Primăria or. Durlești la data de 03.08.2023, prin care a solicitat anularea deciziei

Consiliului or. Durlești din 20.07.2023, prin care s-a respins cererea cu nr. 1477/23 depusă la 30.03.2023, cu privire la autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în or. ***** str. ***** nr. 41 și autentificarea dreptului meu de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în or. ***** str. ***** nr.41. Prin răspunsul reprezentantul Primăriei or. Durlești, i-a comunicat că prin avizul comisiei de specialitate din cadrul Primăriei or. Burlești din 20.07.2023, a fost informat despre motivele de fapt și de drept prin care este imposibil de a elibera titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren în temeiul Hotărârii Judecătorești din 01.07.2021, pe motiv că instanța nu s-a expus asupra radierii dreptului de proprietate asupra terenului care la acel moment era înregistrat după Croitor Tudor.

Atrage atenția reclamantul că odată cu Hotărârea Judecătorească din 01.07.2021, prin care s-a dispus anularea Deciziei consiliului or. Durlești exprimată în procesul-verbal al ședinței consiliului nr. 9 din 29.11.2016 privind refuzul anulării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat pe numele lui Croitor Tudor asupra 61% cote-părți din terenul cu nr. cadastral ***** și anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 10.11.2004 înregistrat în RBI cu nr. 26129/05 din 21.11.2005 după terțul Croitor Tudor, a fost anulat și temeiul de apariție a dreptului de proprietate a lui Croitor Tudor. Astfel, pentru autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în or. ***** str. ***** nr. 41, este nevoie de actul ce confirmă dreptul său de proprietate care este contractul de vânzare- cumpărare din 28.12.1990.

În această ordine de idei, consideră că prin respingerea solicitării, Consiliului or. Durlești în autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în or. ***** str. ***** nr. 41, îi limitează exercitarea dreptului de proprietate consfințit în Constituția Rep. Moldova și în convențiile internaționale la care Rep. Moldova este parte, așa ca art. 1 Protocolul 1 al CEDO.

În drept, reclamantul își întemeiază cererea în baza art. 11 Cod Funciar; pct. 14 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 984 din 21 septembrie 1998; art. 46 din Constituția RM; art. 1 Protocolul 1 al CEDO; art. art. 6, 21, 206 Cod administrativ; art. art. 166- 168, 192 Cod de procedură civilă RM.

Cere reclamantul Croitor Vasile:

- anularea deciziei Consiliului or. Durlești din 20.07.2023, prin care s-a respins cererea cu nr, 1477/23 depusă la 30.03.2023, cu privire la autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în or. ***** str. ***** nr.41;

- obligarea Consiliului or. Durlești de a emite actul administrativ individual favorabil privind autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în or, ***** str. ***** nr. 41 pe numele lui Croitor Vasile, domiciliul or. ***** str. ***** 41.

În ședința de judecată din 16 decembrie 2024, reprezentantul reclamantului Croitor Vasile, avocat Fediuc Valentin a concretizat pretenția obligării Consiliului or. Durlești, solicitând obligarea Consiliului or. Durlești a examinării cererii de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în or. *****, str. ***** 41.

Totodată reclamantul Croitor Vasile și reprezentantul reclamantului, avocat Fediuc Valentin au solicitat admiterea acțiunii, pe motivele de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată.

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantul pârâtului **Consiliul municipal Chișinău,** avocat Grecu Denis a solicitat declararea acțiunii ca inadmisibile, susținând că la caz, deși reclamantul în acțiune solicită anularea unei decizii a Consiliului or. Durlești și obligarea la emiterea unei decizii individuale favorabile, obiectul acțiunii, după natura sa, nu reprezintă o acțiune în contestare a actului administrativ a consiliului local și nici nu este adresată împotriva pârâtului corespunzător.

Potrivit art.11 Cod Funciar, în redacția Legii, nr.828/1991, autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberîndu-le titluri de proprietate trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Indică pârâtul că din norma legală aplicabilă speței, activitatea administrativă privind transmiterea în proprietatea cetățenilor a terenurilor ocupate cu case și alte construcții gospodărești implică atât procedura atribuirii sectoarelor de teren în proprietatea privată, cât și perfectarea actelor care confirmă acest drept, proceduri care sunt de competență diferitor autorități locale.

Potrivit art. 14 alin.(2) lit.e) Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: decide atribuirea si schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Notează pârâtul că la data de 30.03.2023 Croitor Vasile s-a adresat către Primăria or.Durlești cu cerere prin care a solicitat autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu număr cadastral *****, situat pe str.*****, 41, or.*****, în ordinea art.11 Cod Funciar, în redacția Legii, nr.828/1991, nefiind solicitată, totodată, emiterea deciziei privind atribuirea terenului în proprietate, astfel încât consiliul local nu poate fi responsabil pentru o activitate administrativă care nu a fost solicitată de petiționar. Iar pe marginea cererii lui Croitor Vasile nu a fost emisă vreo decizie a Consilului or.Durlești în favoarea sau în defavoarea reclamantului, iar acțiunile administrative solicitate de petiționar au fost sistate la nivel de comisie funciară a Primăriei or.Durlești, care a refuzat în satisfacerea cererii pe motiv că terenul cu număr cadastral *****, situat pe str.*****, 41, or.*****, este înregistrat în Registrul bunurilor imobile după Croitor Tudor. Prin urmare, în cazul din speță este vorba de o pretenție la obligarea autorității locale la acțiunea administrativă sub forma autentificării dreptului de proprietate asupra bunului imobil în registrul public (acțiune în realizare), prevăzută de art.206 alin.(l) lit.e) Cod Administrativ, însă această activitate este de competență primăriei și nu a consiliului local.

Susține pârâtul că, acțiunea este inadmisibilă și în temeiul art.207 alin.(2) lit.e) Cod Administrativ, deoarece reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17, obiectul litigiului reprezintă de fapt impunerea autorității locale la o acțiune administrativă imposibilă. Or, actul juridic privind confirmarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, emis pe numele altei persoane decât acea indicată în Registrul bunurilor imobile, inevitabil va fi lovit de nulitate absolută (art.328, 334 Cod Civil). Astfel, apreciază critic alegația reclamantului precum că, faptul înregistrării dreptului lui Croitor Tudor asupra terenul litigant în Registrul bunurilor imobile nu ar putea împiedica eliberarea a altui titlu deținătorului de teren pe motiv de declararea nulă a titlui eliberat lui Croitor Tudor, în temeiul hotărârii irevocabile a Judecătoriei Chișinău, sediul Rășcani din 01.07.2021, or, după cum rezultă din această hotărâre, pretenția reclamantului privind radierea dreptului lui Croitor Tudor din registru a fost respinsă pe motiv că, în opinia judecătorului, problema dată a fost soluționată prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun.Chișinău din 01.12.2014, deși, în realitate,

această hotărâre se referă doar la casă și alte construcții edificate pe teren situat pe str.*****, 41, or.*****.

Pârâtul menționează că reclamantul nu a contestat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 01.07.2021, astfel încât, în virtutea prevederile art. 16, 123 alin.(2) CPC, autoritățile publice locale nu ar putea să nu respecte o soluție irevocabilă, datorită căreia în Registrul bunurilor imobile s-a menținut înscrierea dreptului de proprietate a lui Croitor Tudor asupra terenul litigant, problema care urmează soluționată prin adresarea persoanei interesate în ordinea acțiunii de rectificare împotriva titularului dreptului intabulat în registrul public, fără a fi implicate autoritățile publice locale (art.43 8-440 Cod Civil).

Cu privire la fondul cauzei, pârâtul notează că Primăria or. Durlești nu este în drept să emită actul administrativ individual favorabil privind autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în or. *****, str. *****, nr. 41 pe numele Croitor Vasile până nu va fi radiat dreptul de proprietate a lui Croitor Tudor din Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 442 alin.(2) Cod civil, în lipsa consimțământului titularului, rectificarea notării în registru se va încuviința în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces, studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată admisibilă dar pasibilă respingerii, din următoarele considerente.

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

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.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;
II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;
III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ
IV. respectarea procedurii prealabile;
V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii;
VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Din actele cauzei, înscrisurile dosarului administrativ și explicațiile participanților la proces s-a constatat că, la 30 martie 2023, reclamantul Croitor Vasile, a depus la Primăria or. Durlești cererea cu nr. 1474/23, prin care a solicitat autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, or. *****, str. *****, nr. 41, în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 01.07.2021. (f.d. 8)

Cererea a fost transmisă pentru examinare conform competenței Comisiei funciare, arhitectură și dezvoltare urbană a Consiliului or. Durlești. (f.d. 9)

Prin avizul Comisiei funciare, arhitectură și dezvoltare urbană a Consiliului or. Durlești din 20 iulie 2023, s-a respins cererea lui Croitor Vasile înregistrată cu nr. 1471/23 din 30.03.2023. (f.d. 14)

Nefiind de acord cu decizia emisă, la 03 august 2023, reclamantul a înregistrat în adresa Primarului or. Durlești, cererea prealabilă cu nr.3328/23, solicitând anularea deciziei Comisiei funciare, arhitectură și dezvoltare urbană a Consiliului or. Durlești din 20 iulie 2023, autentificarea dreptului de proprietate a lui Croitor Vasile asupra terenului cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, or. *****, str. *****, nr. 41. (f.d. 10-12)

La 20 august 2023, Primăria or. Durlești a emis răspunsul nr. 3322/23, prin care a informat reclamantul că eliberarea titlului de autentificare a deținătorului de teren pe numele său nu poate fi eliberat din motivul că în Registrul bunurilor imobile, în calitate de titular al dreptului de prorietate figurează Tudor Croitor. (f.d. 13)

Drept urmare, reclamantul Croitor Vasile, la 23 august 2023, s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune solicitând anularea deciziei Comisiei funciare, arhitectură și dezvoltare urbană a Consiliului or. Durlești din 20 iulie 2023, și obligarea examinării cererii de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în or. *****, str. ***** 41. (f.d.4-6)

Reieșind din conținutul revendicărilor formulate, coroborate cu prevederile art. art.206 și 224 Cod administrativ, instanța de judecată va concluziona că reclamantul a formulat o acțiune în obligare.

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

Conform art. 11 alin. (1) Cod administrativ, 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; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

În privința primei condiții de admisibilitate se constată că decizia/avizul Comisiei funciare, arhitectură și dezvoltare urbană a Consiliului or. Durlești din 20.07.2023, este un act administrativ individual defavorabil, emis de către o autoritate publică pentru a fi reglementat un caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de produce efecte în exterior.

Totodată, în sensul art.10 și 11 al Codului administrativ, aceasta este un act administrativ individual defavorabil reclamantului ori, prin emiterea actului administrativ contestat, reclamantului i-au fost refuzată autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în or. *****, str. ***** 41.

Conform art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

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

Conform art. 39 Cod administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

La caz, cu referire la cele menționate, instanța reține că Croitor Vasile, destinatar al actului administrativ individual defavorabil contestat, revendică apărarea pe calea controlului judecătoresc a unui drept în sensul art.17 Cod administrativ.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), astfel, cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Referitor la condiția de respectare a remediului extrajudiciar cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil până la înaintarea acțiunii în contenciosul administrativ, instanța de judecată reține următoarele.

Conform art. 208 alin. (1) Cod administrativ, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform art. 19 Cod administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Conform art. 162 alin. (1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale..

Alin. (3) al articolului citat, cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; emiterea unui act administrativ individual.

Analizând informațiile prezentate în coroborare cu prevederile legale enunțate instanța de judecată atestă că reclamantul au urmat procedura necesară de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative înainte de a apela la instanța de judecată, prin depunerea cererii din 03 august 2023. Prin urmare, se concluzionează că procedura prealabilă a fost respectată conform cerințelor legale, ceea ce îi permite reclamantului să conteste deciziile vizate în instanță.

Conform art.209 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia;

La 23 august 2023, reclamantul a contestat decizia Comisiei funciare, arhitectură și dezvoltare urbană a Consiliului or. Durlești din 20.07.2023 în instanța de judecată. (f.d.4-6)

Ținând cont de prevederile enunțate, raportate la circumstanțele constatate, instanța de judecată concluzionează asupra admisibilității acțiunii, acesta fiind depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, a remediului extrajudiciar, fiind contestat un act administrativ individual emis de autoritatea publică competentă, care produce efecte juridice în exterior și are caracter defavorabil reclamantului. Totodată actele cauzei atestă că reclamantul a depus cererea de chemare în judecată din 23 august 2023 în interiorul termenului de 30 zile reglementat de art.209 Cod administrativ.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona că pretențiile reclamantului sunt neîntemeiate, reținând următoarele argumente.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

Potrivit art. 3 alin.(1)-(2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, administrarea publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilității autorităților publice locale și consultării cetățenilor în probleme locale de interes deosebit. (2) Autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

În conformitate cu art.5 alin.(1) din Legea nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), orașe (municipii) sunt consiliile locale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.

Conform art.14 alin.(1) - (2) lit.d) al aceleiași Legi, consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;

În acord cu art.26 alin.(1) din Legea nominalizată, primarul este autoritatea reprezentativă a populației unității administrativ-teritoriale și executivă a consiliului local. El participă la ședințele consiliului local și are dreptul să se pronunțe asupra tuturor proiectelor și problemelor supuse dezbaterilor, fără drept de vot.

Conform art. 29 alin. (2) din Legea citată, (2) Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredinţate de consiliul local.

Conform punctului 16 din Regulamentul privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, modul de completare, eliberare și păstrare a acestora, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 750 din 13 octombrie 2020, la atribuirea terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale, titlul se semnează de către primar,

secretar și specialistul pentru reglementarea regimului proprietății funciare (inginerul cadastral) al primăriei. Semnăturile se autentifică prin aplicarea ștampilei autorității administrației publice locale.

La 30 martie 2023, Croitor Vasile a depus cerere în adresa Primarului or. Durlești prin care a solicitat autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, or. *****, str. *****, nr. 41, în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 01.07.2021. (f.d. 8)

Prin avizul Comisiei funciare, arhitectură și dezvoltare urbană a Consiliului or. Durlești din 20 iulie 2023, cererea lui Croitor Vasile a fost respinsă. Soluția adoptată a fost menținută și la soluționarea cererii prealabile de Primarul or. Durlești. În motivarea refuzului a fost indicat că, prin hotărârea la cere se face trimitere instanța de judecată nu s-a pronunțat asupra radierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Tudor Croitoru, iar titlul de autentificare a deținătorului de teren pe numele său nu poate fi perfectat din motivul că în Registrul bunurilor imobile, în calitate de titular al dreptului de proprietate figurează Tudor Croitor.

În conformitate cu art. 3 alin.(1) din Codul funciar, (în redacția valabilă la data depunerii cererii) Terenurile în Republica Moldova pot fi în proprietate publică și privată.

În conformitate cu art. 4 alin.(2) din Codul funciar (în redacția valabilă la data depunerii cererii) Deținătorii de terenuri cu titlu de proprietate privată pot fi cetățeni ai Republicii Moldova și investitorii străini, în conformitate cu legislația.

În conformitate cu art. 6 alin.(1) din Codul funciar, Funcția de atribuire și de înstrăinare a terenurilor, de autentificare a dreptului deținătorilor de terenuri o au numai organele administrației de stat.

În conformitate cu art. 6^1 alin.(1) din Codul funciar, Terenurile, indiferent de destinație și tipul de proprietate, precum și drepturile asupra lor, sînt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile al organului cadastral teritorial în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile.

În conformitate cu art. 20 alin.(1), (3) Cod funciar, Documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția Proprietății Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele. Drepturile de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislația.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 10.11.2004, titular al dreptului de proprietate, în proprție de 61% fiind Tudor Croitoru. (f.d. 88-89)

Lucrările dosarului atestă că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 01 iulie 2021, a fost admisă acțiunea înaintată de Croitor Vasile împotriva Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastral, terț Croitor Tudor, au fost anulate decizia Consiliului or. Durlești exprimată în procesul verbal al ședinței consiliului nr.9 din 29.11.2016 privind refuzul anulării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat pe numele lui Croitor Tudor asupra 61% cote-părți din terenul cu nr. cadastral ***** și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 10.11.2004 înregistrat în RBI cu nr. 26129/05 din 21.11.2005

după terțul Croitor Tudor. *Pretenția reclamantului, Vasile Croitor, privind radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii privind înregistrarea dreptului de proprietate a terțului Croitor Tudor asupra cotei-părți de 61% din terenul cu nr. cadastral ***** mun. Chișinău, or. *****, str. *****, nr. 41* ***a fost respinsă***. (f.d. 18-verso)

Instanța de judecată reține că, circumstanțele expuse supra atestă indubitabil că în situația juridică creată printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă prin anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 10.11.2004 înregistrat în RBI cu nr. 26129/05 din 21.11.2005 după terțul Croitor Tudor, fără a fi radiat din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Croitor Tudor, autoritatea publică locală nu are temei de a elibera un alt titlul de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului lui Croitor Vasile, până la soluționarea problemei modificării înscrierilor din RBI.

În acest context, instanța de judecată reține că temeiuri de anularea a deciziei/avizul Comisiei funciare, arhitectură și dezvoltare urbană a Consiliului or. Durlești din 20 iulie 2023 și deciziei Primarului or. Durlești nr. 3322/23 din 20 august 2023, emisă la soluționarea cererii prealabile, nu sunt.

Mai mult, instanța constată că, problema autentificării dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în or. *****, str. ***** 41 pe numele lui Croitor Vasile, la cererea sa din 30 martie 2023, a fost supusă examinării, reclamantului fiindu-i oferit răspuns în modul corespunzător.

Drept consecință a celor menționate, instanța de judecată va respinge acțiunea înaintată de Vasile Croitor împotriva Consiliului or. Durlești cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea examinării cererii de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în or. *****, str. ***** 41.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se respinge acțiunea în contencios administrativ înaintată de Vasile Croitor împotriva Consiliului or. Durlești cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea examinării cererii de autentificare a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în or. *****, str. ***** 41.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani.

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului
Judecător, Violeta Chisilița