

Dosarul nr. 3ra-184/21

Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Central (Gh. Tocaiuc)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (A. Gheorghieș, A. Toderaș, E. Bejenaru)

## DECIZIE

28 aprilie 2021

mun. Chișinău

Colegiul civil comercial și de contencios administrativ  
lărgit al Curții Supreme de Justiție

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Maria Gervas  
Dumitru Mardari  
Nicolae Craiu  
Victor Burduh  
Nina Vascan

examinând recursul depus de Consiliul orășenesc Ghindești,  
în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată înaintată  
de Aliona Zabica, reprezentată de avocatul Sergiu Guțu împotriva Consiliului orășenesc  
Ghindești, persoană terță Igor Bancu cu privire la contestarea actului administrativ și  
încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, prin care s-a  
casat hotărârea din 12 februarie 2020 a Judecătoriei Soroca, sediul Central și s-a emis  
o nouă decizie,

c o n s t a t ă :

La data de 16 mai 2019 Aliona Zabica, reprezentată de avocatul Sergiu Guțu, a  
depus acțiune în procedura contenciosului administrativ împotriva Consiliului  
orășenesc Ghindești privind anularea parțială a deciziei nr. 3/07 din 10 aprilie 2019 a  
Consiliului orășenesc Ghindești „Cu privire la încasarea plății pentru folosirea  
terenurilor proprietate publică” și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a invocat că este  
proprietara unui șir de apartamente din or. xxxxx și, anume, a apartamentelor cu nr. 2,

3, 5 și 6, ce se găsesc pe un lot de teren cu numărul cadastral xxxxx și suprafața de 0,2626 ha, care inițial a încercat să-l procure, dar fără succes.

Reclamanta Aliona Zabica a indicat că la 15 aprilie 2019 reprezentantul său a recepționat decizia nr. 3/07 din 10 aprilie 2019 a Consiliului orașenesc Ghindești „Cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică”, în care în pct. 1 este înserat faptul că Aliona Zabica urmează să achite o plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,2626 ha - teren sub imobil (bloc de locuit), pentru perioada 21 februarie 2012 – 10 aprilie 2019, în sumă de 48432,89 de lei, conform borderoului de calcul. Iar, din pct. 2 al deciziei emise se atestă faptul că la restanța în cauză ar urma să se adauge restanța ce va fi din data emiterii deciziei până la achitarea deplină a datoriei, fără a emite în acest sens o nouă decizie.

Reclamanta a menționat că nu este de acord cu decizia emisă și, chiar dacă nu era necesară o cale prealabilă, la 17 aprilie 2019 a expediat o cerere în acest sens Consiliului orașenesc Ghindești. Prin răspunsul nr. 274 din 02 mai 2019, recepționat la data de 03 mai 2019, primarul localității, deși adresarea s-a făcut Consiliului, a indicat asupra faptului că Consiliul orașenesc Ghindești nu poate efectua procedura de examinare a cererii prealabile, citând prevederile art. 163 lit. a) din Codul administrativ, întrucât actul emană de la un consiliu local.

Aliona Zabica a indicat că nu este de acord cu decizia contestată, considerând că aceasta este contrară prevederilor legale, or, Consiliul orașenesc Ghindești s-a bazat doar pe prevederile legii materiale și, anume, ale Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală și Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, fără, însă, a ține cont că începând din data de 01 aprilie 2019 a intrat în vigoare Codul administrativ, care întru totul a fost ignorat de către emitent, nu a fost întocmită o procedură administrativă, emițând un act defavorabil, încălcând prevederile art. 21 Cod administrativ. Mai mult, autoritatea emitentă nu a ținut cont de proporționalitatea măsurilor întreprinse, nu a creat condiții egale de expunere vizavi de problema pusă spre soluționare, nu s-a ținut cont de mai multe criterii, în special, faptul că anterior s-a depus cerere de înstrăinare în adresa ei a acestui teren.

La fel, a menționat că contrar alin. (3) art. 44 din Codul administrativ, autoritatea publică, deși era obligată să atragă în procedura administrativă persoanele ale căror drepturi pot fi afectate prin procedura administrativă, nu a făcut aceasta, ceea ce atestă că înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil, persoanele nu au fost audiate în legătură cu faptele și circumstanțele relevante, pentru actul ce urma a fi emis. Actul administrativ individual nu este întocmit conform rigorilor cerute de art. 120 Cod administrativ, în special, nu este specificat numele destinatarului actului administrativ (lit.c), este lipsă motivarea deciziei luate, ceea ce este contrar lit. f) din art. 120 Cod administrativ și nu este specificată informația cu privire la căile de atac, ceea ce este contrar lit. h) a aceluiași articol.

De asemenea, reclamanta a invocat că, deși autoritatea publică este înzestrată cu patrimoniul său divizat în public și privat, speței îi sunt aplicabile și normele de drept privat, raportate la domeniul public care dispune de alte criterii de reglementare, întrucât domeniul privat este supus tuturor atributelor dreptului de posesie, folosință, dispoziție, pe când cel public, în latura dispoziției, este limitat doar la darea în chirie (arendă) sau concesiune fără posibilitatea de înstrăinare, de unde cert este că aspectul domeniului privat al patrimoniului autorității publice locale comportă nu un caracter absolut, cum este descris și în art. 1 Protocolul 1 al CEDO, ci este un drept relativ supus prescripției, contestării, exproprierii etc., în raport cu cel public, care nu este afectat nici printr-o dispoziție de acest fel, fiind intangibil.

A solicitat reclamanta Aliona Zabica anularea pct. 1, liniuța întâi și pct. 2 din decizia Consiliului orășenesc Ghindești nr. 3/07 din 10 aprilie 2019 „Cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică”, în partea ce o vizează, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 18 septembrie 2019 a Judecătoria Soroca, sediul Central s-a respins ca neîntemeiată cererea privind ridicarea excepției de tardivitate, înaintate de reprezentantul pârâtului în prezenta cauză civilă (f.d 96-97 vol. I).

Prin încheierea din 18 septembrie 2019 a Judecătoria Soroca, sediul Central s-a atras în proces în calitate de persoană terță Igor Bancu (f.d. 100 vol. I).

Prin hotărârea din 12 februarie 2020 a Judecătoria Soroca, sediul Central s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Aliona Zabica, reprezentată de avocatul Sergiu Guțu împotriva Consiliului orășenesc Ghindești, persoană terță Igor Bancu, privind anularea parțială a deciziei nr. 3/07 din 10 aprilie 2019 a Consiliului orășenesc Ghindești „Cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică”, ca neîntemeiată.

La data de 05 martie 2020 Aliona Zabica, reprezentată de avocatul Sergiu Guțu, prin intermediul oficiului poștal, a depus apel împotriva hotărârii din 12 februarie 2020 a Judecătoria Soroca, sediul Central, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii, prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată (f.d. 149 vol. I).

La data de 17 iunie 2020 Aliona Zabica a depus prin intermediul poștei electronice, cât și prin intermediul oficiului poștal, cererea de apel motivată, hotărârea motivată fiind recepționată la 20 mai 2020. Astfel, apelanta s-a conformat prevederilor legale și a depus cererea de apel în termen (f.d 161-174 vol. I).

Prin decizia din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți s-a casat integral hotărârea din 12 februarie 2020 a Judecătoria Soroca, sediul Central și s-a emis o nouă decizie. S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Aliona Zabica, reprezentată de avocatul Sergiu Guțu împotriva Consiliului or. Ghindești, persoană terță Igor Bancu privind anularea parțială a deciziei nr. 3/07 din 10 aprilie 2019 a Consiliului orășenesc Ghindești „Cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică”. S-a anulat decizia nr. 3/07 din 10 aprilie 2019 a Consiliului

orășenesc Ghindești „Cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică”, în partea ce ține de încasarea de la Aliona Zabica a plății pentru folosirea terenului proprietate publică (alin. 2 din pct. 1 a deciziei) (f.d.26-33 vol. II)

Pentru a decide astfel instanța de apel, reținând prevederile art. 10<sup>1</sup> din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare – cumpărare a pământului; pct. 1 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008; pct. 4 subpunctele 1, 2, 7 din același Regulament; pct. 4 lit. a) 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, a conchis că impunerea la plata de arendă sau la încheierea contractului de arendă a persoanelor ce au privatizat apartamente în casele de locuit, este contrară prevederilor normelor menționate supra.

La 25 noiembrie 2020 Consiliul orășenesc Ghindești a depus recurs împotriva deciziei din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia și menținerea hotărârii din 12 februarie 2020 a Judecătoriei Soroca, sediul Central (f.d. 22 vol. II).

La 21 ianuarie 2021 Consiliul orășenesc Ghindești, prin intermediul oficiului poștal, a depus motivarea recursului împotriva deciziei din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți (f.d. 38-45 vol. II).

În motivarea recursului recurentul Consiliul orășenesc Ghindești a invocat că instanța de apel nu a constatat și nu a elucidat pe deplin circumstanțele cauzei și a apreciat arbitrar probele.

De asemenea, a indicat că instanța ierarhic inferioară a interpretat eronat legea materială, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și ca efect a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată. Astfel, Regulamentul cu privire la vânzare-cumpărarea și locațiunea/ arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008, nu prevede situațiile de înstrăinare a terenurilor aferente blocurilor locative, ci doar a caselor de locuit, nefiind aplicabilă pentru speța de stabilire a plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică, or conform dicționarului explicativ al limbii române cuvântul „obiectiv” este și o porțiune de teren, localitate, construcție, iar noțiunea de „privat” – care aparține unei persoane ca individ izolat, care este al unei singure persoane, particular, personal, individual.

La fel, a remarcat că instanța de apel, menționând prevederile pct. 4 lit. a) 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, nu a luat în considerare că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, Aliona Zabica este proprietara apartamentelor nu într-o casă de locuit, ci dintr-un bloc locativ. Aliona Zabica nu folosește după destinație imobilele a căror proprietară este, iar conform buletinului ei

de identitate, anexat la multiplele petiții adresate autorității publice locale, aceasta locuiește permanent în or. xxxxx.

A menționat că instanța de apel nu a examinat corect modul de dobândire de către intimată a apartamentelor, care nu au fost privatizate în temeiul Legii nr. 1324 din 10 martie 1993 privatizării fondului de locuințe, locatarilor repartizându-se apartamentele de către colhozul Asociația „Răut” cu drept de privatizare, iar deoarece în urma lichidării asociației nu s-au păstrat actele inițiale, înregistrarea dreptului de proprietate, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, s-a efectuat în temeiul hotărârilor Judecătorei Florești nr. 2-601/2009 din 30 iunie 2009; nr. 2-251/2001 din 02 februarie 2011 și, respectiv, nr. 2-461/11 din 17 mai 2011.

Totodată, a indicat că Aliona Zabica a fost reprezentantul legal în instanța de judecată al locatarilor, mai apoi a cumpărat de la concubin aceste bunuri, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 557 din 11 ianuarie 2012 și nicidecum nu le-a privatizat, cum a specificat instanța de apel. Avocatul Sergiu Guțu a fost reprezentantul legal al altei proprietare a apartamentului nr. 5 din acel bloc, care a decedat la data de 17 noiembrie 2012, iar cererea de chemare în judecată a fost depusă la 13 decembrie 2013. Astfel, se prezumă interesul vădit al Alionei Zabica și avocatului acesteia Sergiu Guțu privind folosirea terenului proprietate publică, nu ca casă de locuit, ci ca obiectiv privat, ținând cont de locul amplasării acestuia.

La fel, a invocat că terenul pe care este construit imobilul din speță este proprietate publică, delimitat în temeiul Legii nr. 91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, și care nu a fost privatizat, ceea ce presupune în mod automat că conform legii, pentru folosința acestuia se achită prețul convenit, iar Consiliul orașenesc Ghindești, prin decizia nr. 3/07 din 10 aprilie 2019, nu a dispus încasarea plății în scopul vânzării terenului în cauză, ci ca o acțiune de până la momentul de încheiere a unui contract.

În același timp, recurentul a invocat prevederile art. 75 alin. (3) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, în care este stipulat că Bunurile domeniului public de interes local sînt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, se reține că conform art. 245 alin. (1) al Codului administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

În corespundere cu prevederile alin. (2) al aceluiași articol, motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Instanța de apel a pronunțat decizia contestată la data de 10 noiembrie 2020, iar la data de 29 decembrie 2020 copia deciziei a fost expediată pentru notificare în adresa

participanților la proces, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire anexată la dosar (f.d. 34 vol.II), fiind recepționată de recurentul Consiliului orășenesc Ghindești la data de 04 ianuarie 2021, fapte ce se atestă prin avizul de recepție, anexat la materialele cauzei (f.d. 61 vol. II).

La data de 25 noiembrie 2020 Consiliul orășenesc Ghindești a depus recurs, iar la data de 21 ianuarie 2021, prin intermediul oficiului poștal, a depus motivarea recursului.

Astfel, Colegiul menționează că Consiliul orășenesc Ghindești s-a conformat prevederilor legale și a depus recursul în termenul prevăzut de art. 245 Cod administrativ.

La data de 27 ianuarie 2021 în adresa intimă Aliona Zabica a fost expediată copia recursului, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței, însă până în prezent intimata Aliona Zabica nu și-a valorificat dreptul său de a se expune pe marginea recursului (f.d. 58 vol. II).

Prin încheierea din 17 februarie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul depus de Consiliul orășenesc Ghindești a fost numit pentru examinare în complet din 5 judecători.

Conform art. 247 al Codului administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

La caz, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție nu a considerat oportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurentului, au fost expuse cu suficientă claritate.

Verificând argumentele invocate în recurs, pe baza materialelor din dosar, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a ajuns la concluzia de admite recursul și de a casa decizia instanței de apel, cu emiterea unei decizii noi de menținere a hotărârii primei instanțe, din următoarele motive.

Conform art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizie prin care casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Potrivit art. 21 alin. (1) al Codului administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

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

La fel, potrivit art. 194 alin. (2) din Codul administrativ, în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

În temeiul art. 244 alin. (2) în coroborare cu art. 231 alin. (2) din Codul administrativ, pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

În același timp, în corespundere cu art. 219 alin. (1) și (2) din Codul 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.

Recapitulând esența litigiului în scopul verificării aplicării corecte a dreptului material și procedural, instanța de recurs reține starea de fapt constatată de instanțe și confirmată de părți.

Din înscrisurile dosarului, s-a constatat că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, Aliona Zabica deține cu drept de proprietate bunuri imobile, încăperi, mod de folosință locativ, cu nr. cadastrale xxxxx aflate pe terenul proprietate publică cu o suprafață de 0,2626 ha (16-19 vol. I).

La data de 29 iunie 2018 reprezentantul Alionei Zabica, Viorel Scorpan, a înaintat o cerere către Primarul or. Ghindești, în care a solicitat vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcției ce aparține unui proprietar, cu număr cadastral xxxxxx, cu suprafața de 0,2626 ha, amplasat în or. xxxxxx (f.d.42)

Prin răspunsul nr. 465 din 27 iulie 2018, Primăria or. Ghindești, raionul Florești a informat reprezentantul Alionei Zabica, Viorel Scorpan referitor la posibilitatea înstrăinării terenurilor aferente proprietate publică, totodată, fiind înștiințat și despre cuantumul plății datorate de către Aliona Zabica pentru folosirea terenului, situat în or. xxxxx cu numărul cadastral xxxxx, în sumă de 43533,01 lei (f.d.71 vol. I).

Prin dispoziția nr. 22 din 04 aprilie 2019, Primarul or. Ghindești, raionul Florești a dispus de a convoca Consiliul orășenesc Ghindești în ședință ordinară la 10 aprilie 2019, în ordinea de zi fiind inclusă chestiunea privind stabilirea plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică (f.d.140 vol. I).

Conform extrasului din procesul-verbal nr. 03 al ședinței Consiliul orășenesc Ghindești, raionul Florești din 10 aprilie 2020, Consiliul a decis emiterea deciziei nr.

3/07 din 10 aprilie 2019 „Cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică”(f.d.136-139 vol. I).

Astfel, prin decizia Consiliul orășenesc Ghindești nr. 3/07 din 10 aprilie 2019 „Cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică”, în temeiul art. 10<sup>1</sup> al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 14 alin. (2) lit. b) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, s-a decis încasarea de la Aliona Zabica a plății pentru folosirea terenului proprietate publică, situat în or. xxxxx, nr. cadastral xxxxxx, cu suprafața de 0,2626 ha, teren sub bun imobil (bloc de locuit), ce-i aparține acesteia cu drept de proprietate, pentru perioada 21 februarie 2012 până la 10 aprilie 2019, ce constituie 7 ani 1 lună 20 zile, în sumă de 48432,89 de lei, conform borderoului de calcul.

Totodată, potrivit pct. 2 al deciziei nominalizate, la achitarea sumei respective se va adăuga și suma care va reflecta termenul trecut din ziua de referință (10 aprilie 2019) până în ziua achitării, fără adoptarea în acest context a unei noi decizii, doar în temeiul borderoului de calcul, semnat de primarul orașului și specialistul în domeniu.

Nefiind de acord cu decizia Consiliului orășenesc Ghindești nr. 3/07 din 10 aprilie 2019, Aliona Zabica, prin intermediul reprezentantului Lilia Rusu, a înaintat către Consiliul orășenesc Ghindești cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea pct. 1 al deciziei nr. 3/07 din 10 aprilie 2019, în partea ce se referă la Aliona Zabica, precum și a pct. 2, ca fiind emise contrar prevederilor Codului administrativ (f.d. 3 vol. I).

Prin răspunsul din 02 mai 2019, Consiliul orășenesc Ghindești a informat reprezentantul reclamantei că nu poate efectua procedura de examinare a cererii prealabile, invocând prevederile art. 163 lit. a) din Codul administrativ (f.d. 7 vol. I).

În dezacord cu decizia Consiliului orășenesc Ghindești nr. 3/07 din 10 aprilie 2019, la data de 16 mai 2019 Aliona Zabica, reprezentată de avocatul Sergiu Guțu, a depus prezenta acțiune în judecată, solicitând anularea parțială a deciziei nr. 3/07 din 10 aprilie 2019 „Cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică” și încasarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, Judecătoria Soroca, sediul Central, prin hotărârea din 12 februarie 2020, a ajuns la concluzia de a respinge acțiunea reclamantei Aliona Zabica, ca neîntemeiată.

Judecând apelul depus de Aliona Zabica, reprezentată de avocatul Sergiu Guțu, instanța de apel a considerat că hotărârea primei instanțe urmează a fi casată integral, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantei Aliona Zabica să fie admisă.

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră concluzia instanței de apel contradictorie circumstanțelor cauzei, fiind rezultată din interpretarea eronată a normelor de drept, stabilind greșit starea de fapt în prezenta cauză, pe când concluzia primei instanțe privind respingerea acțiunii

fiind justă, având la bază cumulumul probelor administrate, în coraport cu normele legale ce guvernează raportul juridic litigios.

Conform art. 114 din Constituția Republicii Moldova, justiția se înfăptuiește în numele legii numai de instanțele judecătorești, acestea urmează să dispună de plenitudinea prerogativelor procesuale pentru soluționarea justă a cauzei, fără a exista limitări nejustificate în acțiunile ce urmează a fi întreprinse, astfel, încât la realizarea scopului final hotărârea judecătorească să nu devină una iluzorie.

Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) Cod administrativ, prezentul cod a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019.

Potrivit art. 258 alin. (1) Cod administrativ, procedurile administrative și procedurile prealabile inițiate până la data intrării în vigoare a prezentului cod, care nu au fost finalizate până la 1 aprilie 2019, se vor finaliza conform prevederilor legale valabile până la data intrării în vigoare a prezentului cod. Această dispoziție este valabilă și pentru procedurile prealabile inițiate după data intrării în vigoare a prezentului cod referitoare la o procedură administrativă inițiată până la data intrării în vigoare a acestuia.

Din sensul normei de drept enunțate rezultă că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate doar a noilor reglementări procedurale.

Având în vedere cele expuse, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție remarcă că instanța de fond corect a stabilit că procedura administrativă a fost inițiată până la data de 01 aprilie 2019 și astfel, în temeiul art. 258 alin. (1) Cod administrativ urma a fi finalizată conform prevederilor valabile până la data intrării în vigoare a Codului administrativ.

Conform prevederilor art. 14 alin.(1), (2) lit. b) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006, privind administrația publică locală, 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: administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului);

În conformitate cu prevederile art.10<sup>1</sup> alin. (1) și (2) al Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și, întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul și termenele fixate în conformitate cu legislația, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală de arendă, calculată

conform art.10 alin. (11), și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale, pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă. Plata stabilită la alin.(1) se aplică doar pentru terenurile aferente necesare pentru activitatea obiectivelor și construcțiilor nefinalizate specificate la art.(1) lit.a). Celelalte terenuri aflate anterior în folosința proprietarilor obiectivelor și construcțiilor, la propunerea acestora, trec în fondul de rezervă al autorității publice respective care nu este în drept să refuze preluarea lor.

Totodată, terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Prin urmare, Colegiul remarcă că în temeiul normelor citate, *per a contrario*, instanța de apel a conchis că impunerea la plata de arendă sau la încheierea contractului de arendă a persoanelor ce au privatizat apartamente în casele de locuit este contrară prevederilor normelor enunțate *supra*. Însă, actele dosarului denotă că având în vedere situația de fapt și, anume, că intimata Aliona Zabica utilizează terenul proprietate publică, nefiindu-i schimbată destinația, Consiliul orașenesc Ghindești este îndreptățit să solicite plata pentru folosirea terenurilor proprietate publică, ce constituie o estimare a valorii echivalente cu potențialul natural și economic al acestui teren.

Potrivit art. 10 alin. (7) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prețul normativ la vânzarea-cumpărarea terenurilor destinate construcțiilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectiv privat, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate, se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția a IV-a din anexă, ceea ce constituie 19873,34 de lei.

La fel, în corespundere cu prevederile art. 10 alin. (11) al aceleiași Legi, pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectiv privat, precum și construcțiilor nefinalizate, plata anuală de arendă se stabilește, în procente, din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează : 2% - pentru municipiul Chișinău, inclusiv localitățile care intră în componența acestuia; 1,5% - pentru municipiile Bălți, Bender, Tiraspol; 1% - pentru celelalte municipii și orașele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Ștrășeni; 0,5% - pentru celelalte orașe; 0,2% - pentru sate (comune).

Prin urmare, plata pentru folosirea terenului proprietate publică situat în or. xxxxx nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,2626 ha, cu destinația de bun în construcții, pentru perioada 21 februarie 2012 până la 10 aprilie 2019, ce reprezintă 7 ani 1 lună 20 zile, constituie suma de 48432,89 de lei, fiind calculată conform prevederilor legislației în vigoare.

Colegiul consideră că instanța de apel greșit a apreciat aplicabilitatea în speță a prevederilor pct. 1 și pct. 4 subpunctele 1, 2, 7 din Regulamentul cu privire la vânzarea-

cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008 și pct. 4 lit. a) 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, or din extrasul din Registrul bunurilor imobile s-a stabilit cu certitudine că obiectul privatizării, în temeiul hotărârilor instanței de judecată, a constituit apartamentele cu nr. 2, 3, 5 și 6 din blocul de locuit, amplasat pe lotul de teren cu numărul cadastral xxxxx din or. xxxxx (f.d. 47 vol. I).

Totodată, potrivit art. 4 al Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, noțiunea de *bloc locativ* semnifică clădire cu două sau mai multe apartamente (încăperi locuibile) destinate pentru trai, în a cărei componență, pe lângă apartamente, intră încăperi cu altă destinație decât cea de locuință și de uz comun, echipamentele tehnice inginerești, elemente constructive de bază ale clădirii (fundamentul, pereții, planșeul, acoperișul etc.)

La fel, noțiunea de *casă de locuit* semnifică o clădire care servește drept locuință, o construcție sau încăpere izolată alcătuită din una sau din mai multe camere de locuit, precum și din alte încăperi auxiliare (bucătărie, bloc sanitar etc.), care satisface cerințele de trai ale unei persoane sau ale mai multor persoane (familii) și corespunde exigențelor minime pentru locuințe, stabilite în actele normative; în calitate de locuință sînt recunoscute casele de locuit individuale, apartamentele, încăperile locuibile din cămine și din clădiri cu altă destinație.

Prin urmare, având în vedere dispozițiile normelor citate supra, instanța de recurs constată netemeinicia concluziei instanței de apel, care eronat a aplicat și interpretat normele de drept material și a dat o apreciere greșită situației de fapt, deoarece terenul aferent cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,2626 ha, situat în or. xxxxx, reprezintă suprafața de teren pe care se află o clădire cu două sau mai multe apartamente, ce se încadrează în noțiunea de „bloc de locuit”, pe când 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, nu produce efecte juridice asupra terenurilor: aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau private, amplasate în casele de locuit, precum și care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate, adică terenurilor aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate.

Astfel, atâta timp cât legea reglementează și distinge aceste două noțiuni, ele nu pot fi confundate.

Mai mult, Colegiul relevă că prin decizia Consiliului orășenesc Ghindești nr. 5/02 din 29 august 2017 „Cu privire la examinarea unei petiții privind schimbarea destinației unui imobil”, s-a decis schimarea destinației imobilului situat în or. xxxxx cu nr. cadastral xxxxx, proprietate privată a Alionei Zabica din „bloc locativ cu 4 apartamente” în „casă de locuit a unui singur proprietar”. (f.d. 67 vol. I). Însă, contrar

deciziei respective, reclamanta Aliona Zabica nu a executat decizia și nu a efectuat modificările respective în Registrul bunurilor imobile.

Verificând corectitudinea actului administrativ contestat, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de fond corect a ajuns la concluzia că acesta a fost emis de autoritatea competentă Consiliul orășenesc Ghindești, în conformitate cu Legea nr. 123 din 18.03.2003 privind administrația publică locală și Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, nefiind constatate temeiuri de a anula actul administrativ contestat în partea ce ține de Aliona Zabica.

Prin urmare, Colegiul apreciază ca fiind justă concluzia primei instanțe prin care s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Zabica Aliona, reprezentată de avocatul Sergiu Guțu împotriva Consiliului orășenesc Ghindești, persoană terță Igor Bancu privind anularea parțială a deciziei nr. 3/07 din 10 aprilie 2019 „Cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică”, ca neîntemeiată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar decizia instanței de apel a fost emisă cu interpretarea eronată a legii și aprecierea greșită a probelor, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa decizia din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți și a emite o decizie nouă prin care se menține hotărârea din 12 februarie 2020 a Judecătoriei Soroca, sediul Central.

În cele din urmă, Colegiul învederează că soluția asupra fondului cauzei, la care a ajuns instanța de recurs, este compatibilă cu prevederile articolului 6 § 1 CEDO, fiind prevăzută de art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, potrivit căruia examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizie prin care casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

În conformitate cu prevederile art. 258 alin. (3), 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul depus de Consiliul orășenesc Ghindești.

Se casează integral decizia din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți și se emite o decizie nouă, prin care se menține hotărârea din 12 februarie 2020 a Judecătoriei Soroca, sediul Central, adoptată în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Zabica Aliona, reprezentată de avocatul Sergiu Guțu, împotriva Consiliului orășenesc Ghindești, persoană terță Igor Bancu cu privire la contestarea actului administrativ și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu

Victor Burduh

Nina Vascan