



**CURTEA SUPREMĂ  
DE JUSTIȚIE**

**DECIZIE**

cu privire la admiterea recursului declarat de Oficiul teritorial Orhei al Cancelarie de Stat,

în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț ÎI „Morari Ion” cu privire la anularea actului administrativ,

împotriva deciziei din 17 aprilie 2024 a Curții de Apel Chișinău

*(Dosarul nr. 3ra-628/24*

*NR. PIGD 2-23036906-01-3ra-17072024)*

Examinarea superficială a cauzei de către instanța de apel, motivarea insuficientă a hotărârii și necesitatea reexaminării faptelor și probelor

Judecătoria Orhei, sediul Central, jud. A. Balan,  
Curtea de Apel Chișinău, jud. V. Sîrbu, V. Negru, A. Braga,

27 iunie 2025

*Textul corespunde originalului*

**Examinând în lipsa părților recursul declarat de Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Ion Malanciuc, *Președinte*,

Diana Stănilă,

Oxana Parfeni, *judecători*,

constată următoarele:

**ÎN FAPT**

1. La 13 martie 2023, reclamantul Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat, a înaintat acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț Î.I. „Morari Ion”, privind anularea deciziei nr. 6/4 din 04 noiembrie 2022 „Cu privire la vânzarea terenului”.

2. În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, prin decizia Consiliului local Trebujeni nr.6/4 din 04.11.2022 „Cu privire la vânzarea terenului”, în temeiul art. 64 al Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală și pct. 8 lit. (g) al Hotărârii Guvernului „Cu privire la Oficiile teritoriale ale Cancelariei de Stat” nr. 845 din 18 decembrie 2009, Oficiul teritorial Orhei a declanșat procedura controlului de legalitate, prevăzut la art. 68 din Legea 436/2006. La 19 decembrie 2022 a fost publicată în Registrul de stat al actelor locale decizia Consiliului local Trebujeni nr.6/4 din 04 noiembrie 2022 „Cu privire la vânzarea terenului”.

3. A indicat reclamantul că în cadrul examinării legalității s-a determinat că, prin decizia nr.6/4 din 04 noiembrie 2022 „Cu privire la vânzarea terenului” în conformitate cu prevederile art.14, art. 40 al Legii privind administrația publică locală nr.436/2006, Legea 239/2008 privind transparența în procesul decizional, art. 4, art. 9 și art. 10 ale Legii privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare al pământului nr. 1308/1997, Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă, art. 10, art. 18, art. 126 ale Codului Administrativ nr.116/2018, art. 308, art. 446, art. 465, art. 509, art. 510 din Codul Civil nr.1107/2002, ținând cont de Legea Cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpătarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428/2008, luând în considerație Decizia Consiliului Comunal Trebujeni, nr. 4/8 din 11.06.2021, având Avizul pozitiv al comisiei de specialitate, Consiliului Comunal Trebujeni a decis:

1. Se vinde lotul de pământ înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, pentru desfășurarea activității de comerț, conform planului cadastral.

2. Se aprobă prețul normativ de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, conform borderoului de calcul Î.I. Morari Ion, în mărime de 45996,74 lei (patruzeci și cinci mii, nouă sute nouăzeci și șase lei, șaptezeci și patru bani), cu achitarea prețului la o plată unică, mijloacele fiind transferate în adresa Primăriei comunei Trebujeni, raionul Orhei, cod IBAN: XXXXX cod fiscal XXXXX, banca Ministerul Finanțelor – Trezoreria de Stat, codul băncii TREZMD2X.

3. Se obligă Î.I. Morari Ion: - Să încheie cu autoritatea executivă a Consiliului comunal Trebujeni, contractul de vânzare-cumpărare a terenului înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, pentru desfășurarea activității de comerț și să-l autentifice notarial în strictă conformitate cu Regulamentul cu privire la vânzarea cumpătarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428/2008;

4. Se impun pentru cumpărare următoarele restricții la folosirea terenului: - Să asigure respectarea strict a normelor sanitare, antiincendiar, urbanistice, - Să nu admită schimbarea destinației terenului și edificarea oricăror construcții în lipsa autorizației respective a Primăriei comunei Trebujeni; - Să asigure achitarea impozitelor și taxelor locale, conform Legislației în vigoare. - Să achite redevență stabilită conform Deciziei consiliului comunal Trebujeni, nr. 4/8 din 11 iulie 2021, stabilită în pct 3.2, în întregime; - Să păstreze bornele de hotar;

5. Se obligă comisia de specialitate în probleme de Agricultură, Industrie, Construcții și Protecția Mediului împreună cu specialistul pentru reglementarea proprietăților funciare a primăriei comunei Trebujeni, dna Galina BUZILĂ: - Să prezinte spre abrogare Consiliului comunal Trebujeni, decizia respectivă, în cazul în care din vina cumpărătorului contractual de vânzare-cumpărare nu va fi perfectat;

6. Se împuternicește dna primar Cristina GANDRABUR, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei; 7. Prezenta decizie servește drept temei pentru înregistrarea și/sau modificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile a ÎP „Agenția Servicii Publice,, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei.

4. La 17 ianuarie 2023 Oficiul teritorial Orhei, examinând legalitatea deciziei, a contestat adoptarea acestui act administrativ prin Notificarea nr.1304/OT8-73 din 17 ianuarie 2023, din următoarele considerente: În temeiul art.7 alin. (3) lit. f 4) Legea nr. 121/2007 privind administrarea și dezetativizarea proprietății publice: administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului atribuite domeniului public al statului, determinate în conformitate cu Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/supercie, bunurile domeniului public nu pot fi înstrăinate, însă ele pot fi grevate de supercie.

5. A remarcat că conform art. 171 alin. (4) din Legea nr. 121/2007, darea în locațiune/arendă sau în supercie a terenurilor proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, a altor bunuri legate solid de pământ în scopul edificării pe acestea a unor construcții nu se admite. Iar, art. 54 alin. (1) al aceleași legi prevede expres că: „terenurile proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, alte bunuri legate solid de pământ înscrise în lista bunurilor supuse privatizării se vând prin licitații cu strigare, desfășurate în modul stabilit de Guvern.” Supercia se justifică în special atunci când prețul de cumpărare al terenului pentru construcție este scump. Cel care dorește să investească într-o construcție, evită costul terenului dacă, în loc să-l cumpere, dobândește doar o supercie asupra lui. Și atunci el datorează doar o redevență. Avantajul superciei pentru proprietarul terenului este, pe lângă redevența ce o colectează, el păstrează terenul ca o bună formă de a păstra banii (investiție în imobiliare), dar, totodată, terenul se află în circuit și este folosit pentru a ridica construcții și a satisface nevoile rezidențiale ori comerciale ale publicului.

6. Art. 654 din Codul Civil definește supercia ca drept real limitat imobiliar, precum și caracterizează situația juridică complexă formată ca urmare a constituirii superciei asupra unui teren. Alin. (5) aceleași norme stipulează: Construcția este o parte componentă esențială a dreptului de supercie. Dreptul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul grevat de supercie este exercitat de către superciar pe durata existenței dreptului de supercie. În cazul în care construcția a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, superciarul va fi arătat ca proprietar al construcției pe durata existenței dreptului de supercie.

7. Reclamantul consideră că, decizia Consiliului comunal Trebujeni s-a adoptat contrar prevederilor art. 85 Cod administrativ nr. 116/2018.

8. A menționat că, autoritatea publică nu este complet liberă în utilizarea dreptului discreționar. Acțiunea administrativă trebuie să se bazeze pe o decizie discreționară cuvenită, concluzie ce se desprinde, în special, din prevederile art. 137 alin. (1) Cod administrativ, potrivit căruia autoritățile publice „trebuie” să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

9. Prin urmare, Oficiul conchide că Consiliul comunal Trebujeni era obligat prin lege să-și exercite discreția, însă fără erori discreționare. Or,

art.112 alin. (2) al Constituției RM prevede că: “Consiliile locale și primarii activează, în condițiile legii, ca autorități administrative autonome și rezolvă treburile publice din sate și orașe”.

10. Reclamantul Oficiului teritorial Orhei al Cancelariei de Stat a solicitat admiterea cererii de chemare în contencios administrativ și anularea deciziei Consiliului comunal Trebujeni, r-nul Orhei nr.6/4 din 04 noiembrie 2022 „Cu privire la vânzarea terenului”.

#### POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

11. Prin hotărârea din 13 septembrie 2023 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț Î.I. „Morari Ion”, privind anularea deciziei nr. 6/4 din 04 noiembrie 2022 „Cu privire la vânzarea terenului”.

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

12. La data de 16 octombrie 2023, Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat a depus apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 13 septembrie 2023, iar la 26 ianuarie 2024, Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat a depus motivarea apelului prin care a solicitat casarea hotărârii și adoptarea unei noi decizii.

#### POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

13. Prin decizia din 17 aprilie 2024 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 13 septembrie 2023 în cauza de contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț ÎI „Morari Ion” cu privire la anularea deciziei nr. 6/4 din 04 noiembrie 2022 ”Cu privire la vânzarea terenului”.

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

14. La 8 iulie 2024, Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat, a depus recurs împotriva deciziei din 17 aprilie 2024 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

## ARGUMENTELE RECURSULUI

15. În motivarea recursului, Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat, a invocat că instanța de apel a interpretat greșit normele legale aplicabile litigiului.

16. În context, a reiterat că instanța de apel a dat o interpretare arbitrară materialelor dosarului și cadrului normativ pertinent speței, a aplicat eronat normele de drept material, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

17. Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat, a indicat că potrivit art. 4 alin. (9) din Legea 1308/1997 prețul normativ modul de vânzare-cumpărare a pământului prevede: vânzarea terenului proprietate publică, vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 9 89/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca un imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente, în cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

18. Recurentul, a relatat că instanțele nu au ținut cont de faptul că terenul menționat este înregistrat în baza superficiei pe durata contractului de suprafață. Totodată, este dubios faptul că, până la momentul încheierii contractului de suprafață construcția deja existentă nu a fost înregistrată sau nu a fost examinată situația dată de către primar și consiliul local existent la moment.

19. Astfel, consideră recurentul că, Consiliul comunal Trebujeni era obligat prin lege să-și exercite atribuțiile sale în conformitate cu prevederile legale.

20. Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimaților cererile de recurs, informându-i despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței la recurs.

21. Până la data examinării prezentei cererii de recurs careva referințe nu au fost depuse.

## LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

22. Art. 244 alin. (1) Cod administrativ prevede următoarele:

„(1) Hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.”

23. Art. 245 Cod administrativ relevă că:

„Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunțarea hotărârii sau a deciziei motivate, dacă legea nu stabilește un alt termen.”

24. Art. 245<sup>1</sup> din Codul administrativ prevede că:

„(1) Recursul este admis dacă: a) interpretarea legii din hotărârea sau decizia contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție; b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție; c) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces; d) hotărârea sau decizia este arbitrară sau se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor; e) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv; f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(2) Temeiurile menționate la alin.(1) lit.c) și d) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.

(3) Aprecierea probelor dată de prima instanță și instanța de apel este obligatorie pentru instanța de recurs,

25. Art. 193 alin. (3) și (3<sup>1</sup>) din Codul administrativ:

„Curtea Supremă de Justiție examinează acțiunile în contencios administrativ și cererile de recurs în complete din 3 judecători. În scopul uniformizării practicii judecătorești, completul din 3 judecători poate decide, prin vot unanim, ca recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 5 judecători, iar completul din 5 judecători poate decide, prin vot unanim, ca recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 9 judecători.”

26. Art. 247 din Codul administrativ:

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art. 245<sup>1</sup> alin.(1) lit. b) și d). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”

27. Art. 248 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ:

„(1) În urma examinării recursului, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: d) admite recursul, casează integral decizia instanței de apel și trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.”

28. Art. 194 alin. (2) din Codul administrativ:

„(2) 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.”

29. Art. 17<sup>1</sup> alin (4) din Legea nr.121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice:

„(4) Darea în locațiune/arendă a terenurilor proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, a altor bunuri legate solid de pământ în scopul edificării pe acestea a unor construcții capitale nu se admite.”

30. Art. 54 alin. (1) din Legea nr.121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice:

„(1) Terenurile proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, alte bunuri legate solid de pământ înscrise în lista bunurilor supuse privatizării se vând prin licitații cu strigare, desfășurate în modul stabilit de Guvern.”

31. Conform art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului:

„(9) Vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu [Legea nr.989/2002](#) cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor dearendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.”

32. Conform art. 14 alin. (2) lit. c) și d) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 cu privire la administrația publică locală:

„(2) 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:

c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii;

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;”

33. Conform art. 43 alin. (1) lit. d) și e) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 cu privire la administrația publică locală:

„(1) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul al doilea stabilite la art. 4 alin. (2) din [Legea privind descentralizarea administrativă](#), consiliul raional realizează în teritoriul administrat următoarele competențe de bază:

d) decide, în condițiile legii, în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al raionului, precum și serviciile publice de interes raional;

e) decide, în condițiile legii, în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al raionului;”

## MOTIVAREA INSTANȚEI

34. Referitor la termenul de depunere a recursului, Completul de judecată atestă că, la 8 iulie 2024, Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat, a depus recurs împotriva deciziei din 17 aprilie 2024 a Curții de Apel Chișinău,

35. Copia deciziei motivate a instanței de apel a fost notificată recurentului la data de 18 iunie 2024, prin intermediul poștei electronice (f.d.140).

36. Din acest motiv, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, consideră că recursul este depus cu respectarea prevederilor art. 245 din Codul administrativ.

37. Cu referire la fondul cauzei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține următoarele circumstanțe esențiale ale litigiului.

38. Prin Decizia Consiliului comunal Trebujeni nr. 6/4 din 04.11.2022 , s-a decis:

1. Se vinde lotul de pământ înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, pentru desfășurarea activității de comerț, conform planului cadastral.

2. Se aprobă prețul normativ de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, conform borderoului de calcul Î.I. Morari Ion, în mărime de 45996,74 lei (patruzeci și cinci mii, nouă sute nouăzeci și șase lei, șaptezeci și patru bani), cu achitarea prețului la o plată unică, mijloacele fiind transferate în adresa Primăriei comunei Trebujeni, raionul Orhei, cod IBAN: XXXXX, cod fiscal XXXXX, banca Ministerul Finanțelor – Trezoreria de Stat, codul băncii TREZMD2X.

3. Se obligă Î.I. Morari Ion: - Să încheie cu autoritatea executivă a Consiliului comunal Trebujeni, contractul de vânzare-cumpărare a terenului înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei, pentru desfășurarea activității de comerț și să-l autentifice notarial în strictă conformitate cu Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428/2008;

4. Se impun pentru cumpărare următoarele restricții la folosirea terenului: - Să asigure respectarea strict a normelor sanitare, antiincendiar, urbanistice, - Să nu admită schimbarea destinației terenului și edificarea oricăror construcții în lipsa autorizației respective a Primăriei comunei Trebujeni; - Să asigure achitarea impozitelor și taxelor locale, conform Legislației în vigoare. - Să achite redevență stabilită conform Deciziei consiliului comunal Trebujeni, nr. 4/8 din 11 iulie 2021, stabilită în punctual 3.2, în întregime; - Să păstreze bornele de hotar;

5. Se obligă comisia de specialitate în probleme de Agricultură, Industrie, Construcții și Protecția Mediului împreună cu specialistul pentru reglementarea proprietăților funciare a primăriei comunei Trebujeni, dna Galina BUZILĂ: - Să prezinte spre abrogare Consiliului comunal Trebujeni, decizia respectivă, în cazul în care din vina cumpărătorului contractual de vânzare-cumpărare nu va fi perfectat;

6. Se împuternicește dna primar Cristina GANDRABUR, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei;

7. Prezenta decizie servește drept temei pentru înregistrarea și/sau modificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile a ÎP „Agenția Servicii Publice,, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei.

39. Nefiind de acord cu aceasta, la 13 martie 2023, Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat, a depus acțiune către Consiliul comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț ÎI „Morari Ion”, privind anularea deciziei nr. 6/4 din 04 noiembrie 2022 „Cu privire la vânzarea terenului”.

40. Examinând acțiunea, prima instanță a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva pârâtului Consiliul comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț ÎI „Morari Ion”, privind anularea deciziei nr. 6/4 din 04 noiembrie 2022 „Cu privire la vânzarea terenului”.

41. Curtea de Apel Chișinău a respins apelul declarat de către Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva hotărârii din 13 septembrie 2023 a Judecătoriei Orhei, sediul central în cauza de contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț ÎI „Morari Ion” cu privire la anularea deciziei nr. 6/4 din 04 noiembrie 2022 „Cu privire la vânzarea terenului”

42. Curtea de Apel a reținut că apreciază ca fiind întemeiată poziția instanței de fond expusă în hotărârea contestată și se aliniază constatările fondului.

43. Astfel, a concluzionat că prima instanță just a conchis că, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei a fost înstrăinat în corespundere cu Legea 1308 din 25-07-1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, ținându-se cont de faptul că terenul menționat constituie teren aferent construcției deținută de terț și mărimea suprafeței terenului este necesar în utilizarea procesul tehnologic și/sau pentru deservirea construcției comerciale deținută de către ÎI „Morari”.

44. În susținerea concluziei enunțate, instanța de apel a reținut condițiile și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente sânt reglementate de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

45. Potrivit pct. 3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea menționată, terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sânt amplasate nemijlocit bunuri imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și /sau pentru deservirea acestora.

46. Potrivit pct. 13 din același Regulament, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

47. Pct. 14 din aceeași Hotărâre, la cerere Cumpărătorul anexează: 1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit; 2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice; 3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autenticată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; 4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate; 5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

48. În acest context a notat că, obiectul vânzării-cumpărării, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de: 0,0157 ha, din s. Butuceni, r. Orhei constituie teren aferent construcției comerciale cu nr. cadastral XXXXX, edificată (în baza autorizației de construire nr. 5 din 16 iulie 1998 eliberată de către Comitetul executiv raional Orhei) de către terțul ÎI „Morari Ion”, proprietar al construcției vizate, iar ca urmare apelantul nu a avut temei pentru anularea actului contestat și, respectiv netemeinicia cererii de apel formulate.

49. Or, titularul autorizației de construire, la caz ÎI „Morari Ion”, este îndreptățit la procurarea terenului respectiv, odată ce bunul imobil este teren aferent construcției ultimului.

50. De asemenea, instanța de apel a considerat că, la emiterea Deciziei contestate autoritatea pârâtă și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului prevăzut de lege, a respectat limitele legale, a luat în calcul toate

faptele relevante și anume existența unei construcții funcționale și autorizate eliberată terțului II „Morari Ion”.

51. În acest context a notat că, respinge ca neîntemeiată critica apelantului precum că, instanța de fond nu a elucidat pe deplin toate circumstanțele cauzei, nu a apreciat obiectiv și sub toate aspectele probele administrate la dosar, or urmare a verificării legalității hotărârii contestate s-a constatat că fondul just a stabilit circumstanțele cauzei și a aplicat normele legale, ajungând la concluzia întemeiată cu privire la netemeinicia acțiunii, iar careva temeii legal pentru casarea hotărârii n-a fost stabilit.

52. Reieșind din faptul că s-a ajuns la concluzia legalității deciziei nr. 6/4 din 4 noiembrie 2022 „Cu privire la vânzarea terenului”, a ajuns la concluzia că instanța de fond întemeiat a stabilit că careva temeii legal pentru casarea hotărârii n-a fost determinat.

53. Examinând recursul declarat împotriva deciziei din 17 aprilie 2024 a Curții de Apel Chișinău, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel a dat o interpretare greșită normelor de drept material aplicabile în speță, nu s-a bazat pe o cercetare mult aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, pronunțând o soluție în contradicție cu circumstanțele de fapt și de drept ale pricinii.

54. În contextul dat, Completul de judecată subscrie concluziilor instanțelor ierarhic inferioare cu privire la legalitatea deciziei nr. 6/4 din 04 noiembrie 2022 „Cu privire la vânzarea terenului”.

55. În același timp, Completul de judecată nu poate să facă abstracție de faptul că motivarea instanței de apel în partea ce se referă la legalitatea prețului stabilit pentru vânzarea terenului nu a verificat dacă prețul stabilit pentru vânzarea terenului a fost unul de piață sau nu. Or, conform prevederilor legale, vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca un imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente, în cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului.

56. Atât instanța de fond, cât și cea de apel, examinând cauza, au omis să dea un răspuns de ce în viziunea lor e corect să fie vândut la preț normativ un teren care prin efectul legii se vinde la un preț nu mai mic decât cel de piață. Sau, cel puțin, nu au dat apreciere tuturor circumstanțelor relevante cauzei, și anume, dacă prețul de vânzare care figurează în contract este un preț de piață sau unul normativ.

57. În concluzie, având în vedere aspectele discutate supra, Curtea Supremă de Justiție constată că instanța de apel, prin decizia contestată, a realizat o apreciere pripită a circumstanțelor de fapt și o interpretare eronată a normelor de drept material relevante în speță.

58. Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitate să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

59. La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să depună eforturi pentru a determina toate circumstanțele de fapt și probele în acest sens, pentru a adopta o hotărâre legală și bine motivată.

60. În concluzie, instanța de recurs consideră întemeiate criticile recursurilor referitoare la nemotivarea deciziei instanței de apel.

61. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reiterează că motivarea este un element esențial al hotărârii judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului și a calității actului de justiție, precum și o premisă a exercitării corespunzătoare de către instanța superioară a atribuțiilor de control judiciar de legalitate și temeinicie.

62. Obligativitatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigență a art. 239 din Codul de procedură civilă și art. 6 alin. (1) din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

63. Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reiterat că efectul art. 6 § 1 din Convenție este, inter alia, de a plasa un „tribunal” sub o obligație de a efectua o examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor și probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa.

64. Corelând prevederile legale procedurale naționale cu jurisprudența CtEDO referitor la obligația instanțelor naționale de a-și motiva soluțiile, instanța de recurs conchide că circumstanțele expuse anterior denotă că instanța de apel nu și-a îndeplinit obligațiile. Iar aceasta nu poate echivala

decât cu încălcarea dreptului la un proces echitabil al recurentului, inclusiv dreptul de acces liber la justiție în raport cu obligația instanței de „a auzi” justițiabilii, garantat de art. 20 din Constituție și art. 6 § 1 din Convenție.

65. Drept urmare, Curtea Supremă de Justiție consideră necesară casarea deciziei din 17 aprilie 2024 a Curții de Apel Chișinău și, reținând că erorile de interpretare și aplicare a legii nu pot fi corectate de instanța de recurs, trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel pentru o soluționare completă și temeinică în conformitate cu legislația aplicabilă.

66. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 248 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ,

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de Oficiul teritorial Orhei al Cancelarie de Stat.

Casează integral decizia din 17 aprilie 2024 a Curții de Apel Chișinău, în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului comunal Trebujeni, r-nul Orhei, terț ÎI „Morari Ion” cu privire la anularea actului administrativ.

Restituie cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Centru, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte

Ion Malanciuc

Judecători

Diana Stănilă

Oxana Parfeni