



mun. Chișinău, str. P. Rareș, nr.18,
Republica Moldova, MD-2005,
tel./fax:(+ 373 22) 218768
e-mail: info@csj.md

Chișinău, P.Rareș, 18 street,
Republic of Moldova, MD-2005,
tel./fax:(+373 22) 218768
e-mail: info@csj.md

Nr. 3ra-355/21 din 15.07.2021

Dnei Domnica Manole
Președintele Curții Constituționale a RM

Prin prezenta, în baza încheierii din 14 iulie 2021, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție Vă expediază sesizarea depusă de către sesizarea depusă de către sesizarea avocatului Croitoru Pavel, în interesele intimaților Tagârș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita privind controlul constituționalității prevederilor art. 1 alin. (2) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, în partea ce vizează sintagma „cu excepțiile prevăzute la alin. (4)”, precum și ale Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, în partea ce vizează sintagma „cu cel mult 10 la sută decât suprafața menționată în documente”.

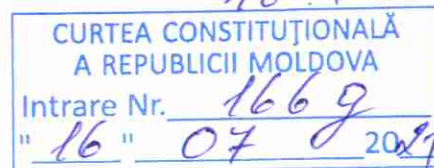
Anexă: copia încheierii din 14 iulie 2021 pe 5 pagini, sesizarea privind ridicarea excepției de neconstituționalitate pe 20 file .

Cu respect,

**Președintele Colegiului civil,
comercial și de contencios administrativ al
Curții Supreme de Justiție**

Tamara Chișca-Doneva

Ex: T.Bradu





Sesizare privind excepția de neconstituționalitate

a sintagmei “cu excepțiile prevăzute la alin.(4)” din art. 1 alin. (2) al Legii nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile

și a sintagmei “cu cel mult 10 la sută decît suprafața menționată în documente” din art. 6 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998.

A. Autorul excepției de neconstituționalitate

Avocat Pavel Croitoru, în interesele intimaiilor Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita

Calitatea procesuală în cadrul procesului de judecată din fața instanței de drept comun – intimatați

A.3. Instanța de judecată

Curtea Supremă de Justiție

Judecător/complet de judecată - T. Chișca-Doneva, N. Craiu, M. Ghervas, V. Burduh, N. Vascan

4. Adresa instanței de judecată - str. Petru Rareș 18, mun. Chișinău

5. Telefonul și e-mail-ul instanței de judecată colegiul.civil@csj.md, 21 87 68

B. Informații pertinente despre cazul dedus judecării instanței de drept comun

La data de 23 august 2019 Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita au înaintat o cerere de chemare în judecată către Consiliul mun. Chișinău solicitând constatarea încălcării dreptului coreclamanților prin nesoluționarea în termenul legal a cererii din 15 mai 2019 privind autentificarea dreptului de proprietate comună asupra terenului aflat în folosință; obligarea emiterii actului administrativ individual (decizie) prin care să fie dispusă autentificarea dreptului de proprietate comună asupra terenului cu suprafața de 0,0945 ha, dintre care suprafața de 419 m.p. în mod gratuit, iar 526 m.p. – vânzarea la preț normativ conform următoarelor cote-părți: 3/5 în beneficiul coreclamanților Croitoru Valentina și Croitoru Nichita și 2/5 în beneficiul reclamantului Tagîrș Dumitru.

În motivarea cererii au invocat că prin contractul nr. 1-1195 din 15 iulie 1989, încheiat între Serviciul funciar al mun. Chișinău și Croitoru Valentina ultima a primit în folosință un teren cu suprafața de 390 m.p. situat în mun. Chișinău, pentru construcția casei de locuit particulare. Pe terenul în cauză de către soții Croitoru Valentina și Croitoru Nichita au fost construite următoarele construcții: a) casă de locuit, dintre care 3/5 cotă-parte le aparține proprietarilor devălmași Croitoru Nichita și Croitoru Valentina în temeiul procesului-verbal de recepție finală din 01 aprilie 1999 și deciziei Primăriei nr. 7/18-9 din 01 aprilie 1999 (înregistrat la 14 mai 1999), iar 2/5 cotă-parte aparține lui Tagîrș Dumitru în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1006 din 25 februarie 2019 (înregistrat la 27 februarie 2019); b) garajul cu suprafața de 33,5 m.p. care aparține lui Tagîrș Dumitru în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1006 din 25 februarie 2019 (înregistrat la data de 27 februarie 2019); c) bucătăria de vară cu suprafața de 31,6 m.p. care aparține reclamantului Tagîrș Dumitru în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1006 din 25 februarie 2019 (înregistrat la data de 27 februarie 2019); d) construcțiile provizorii, seră lit. "6" și șură lit. "5" aparținând reclamantilor Croitoru Nichita și Croitoru Valentina.

Au invocat reclamantii că, caracteristicile terenului și a construcțiilor amplasate pe acesta sunt indicate în Planul geometric, elaborat de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la data de 26 octombrie 2018. Înregistrarea construcțiilor (casă de locuit), (garaj) și (bucătărie de vară) se probează prin extrasul din Registrul bunurilor imobile din 12.03.2019. Susțineau reclamantii că la depunerea cererii din data de 15 mai 2019 la Primăria mun. Chișinău, au anexat toate actele prevăzute de legislație precum și actele suplimentare indicate pe pagina web a Primăriei mun. Chișinău. Prin contractul de atribuire a terenului în folosință pe termen nelimitat nr. 1-1195 din 15 iulie 1989, reclamanta Croitoru Valentina a primit în folosință un teren cu suprafața de 390

m.p. Menționau reclamanții că, în contract s-a strecurat o eroare tehnică privind suprafața terenului atribuit, iar suprafața corectă a terenului este de 419,25 m.p. și că această suprafață urmează a fi autenticată în mod gratuit, în corespundere cu prevederile art. 11 din Codul funciar, pct. 3, 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 nr. 984 din 21 septembrie 1998.

De asemenea, solicitarea privind vânzarea la preț normativ a surplusului de teren cu suprafața aproximativ de 526 m.p. se întemeiază pe prevederile art. 4 alin. (9) și (10) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Invocau reclamanții că, din surplusul de teren deținut de dânsii, nu poate fi creat un teren de sine stătător, întrucât nu este respectată condiția privind accesul la teren, mărimea minimală a lotului, dimensiunea minimă a frontului la stradă, precum și nu este posibilă amplasarea clădirii pe teren conform normativelor prescrise.

În conformitate cu prevederile art. 16 și art. 22 din Legea privind formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004, instanța de fond prin încheierea protocolară din 19.11.2019 a dispus atragerea în proces a inginerul cadastral Alexandru Morcov în calitate de specialist, fiindu-i solicitată executarea unui studiu privind posibilitatea formării bunului imobil. Astfel, prin Studiul privind posibilitatea formării bunului imobil din data de 10.12.2019, inginerul cadastral Alexandru Morcov a constatat că terenul în litigiu care se află în posesia Valentinei Croitoru în limitele hotarelor fizice materializate prin gard, are o suprafață de 0,0924 ha; surplusul de teren are o suprafață de 0,0505 ha; suprafața corectă calculată a terenului atribuit în folosință cet. Valentina Croitoru în baza contractului din 15.07.1989 este de 0,0419 ha. În rezultatul examinării documentației, inginerul cadastral a emis un aviz, prin care a stabilit că nu este posibilă formarea, din bunul imobil inițial, cu suprafața de 0,0945 ha, destinația pentru construcții, modul de folosință construcții, prin separare, a unui nou teren de sine stătător din contul surplusului de teren existent la bunul imobil inițial, din următoarele considerente: a) nici o variantă de formare nu va putea întruni condiția cu privire la asigurarea bunului imobil format cu drum de acces, prevăzut de art. 7 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, din cauza existenței construcției accesorii care aparține reclamantului Tagîrș Dumitru, care îngreădește accesul carosabil al unui eventual nou teren format spre drumul public; b) nici o variantă de formare nu va putea întruni condițiile de formare prevăzute de art. 7 alin. (1) lit. f) și h) din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, chiar și în lipsa construcției accesorii care aparține reclamantului Tagîrș Dumitru. Și anume, terenurile formate

au suprafețe mai mici de 0,035 ha, care reprezintă suprafața minimă stabilită de Regulamentul local de urbanism pentru zona cu funcțiuni rezidențiale R2. De asemenea, frontul la stradă este mai mic de distanța minimă de 15 m stabilită de Regulamentul local de urbanism și chiar de distanța minimă de 12 m stabilită de normativul în construcții.

Suplimentar, reclamanții au invocat că dețin un drept de suprafață legală asupra terenului datorită construcțiilor înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Invocau reclamanții că Consiliul mun. Chișinău prin acțiunile și inacțiunile sale a dat naștere unei speranțe legitime, că cererea cu privire la autentificarea dreptului deținătorului de teren va fi acceptată. Considerau că interesul patrimonial referitor la terenul aflat în folosința lor reprezintă un bun în sensul art. 1 al Protocolului nr. 1 și respectiv este apărat de Convenție.

În suportul acțiunii a evidențiat principiul nediscriminării și speranța legitimă, precum și practica judiciară relevantă pe aspectele disputate degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 26 martie 2020, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3a-658/20 din 09 decembrie 2020, a fost admis apelul depus de către Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, fiind casată hotărârea primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea a fost admisă integral. S-a constatat încălcarea de către Consiliul mun. Chișinău a dreptului reclamanților Croitoru Valentina, Croitoru Nichita și Tagîrș Dumitru prin nesoluționarea în termen legal a cererii din 15.05.2019 privind autentificarea dreptului de proprietate comună asupra terenului în litigiu. S-a anulat refuzul Consiliului mun. Chișinău de a satisface cererea reclamanților din 15.05.2019 privind autentificarea dreptului de proprietate comună asupra terenului în litigiu. S-a obligat Consiliul mun. Chișinău să emită actul administrativ individual (decizia) prin care să fie dispusă autentificarea dreptului de proprietate comună asupra terenului situat în mun. Chișinău, cu suprafața totală de 0,0924 ha, dintre care: suprafața de 0,0419 ha, în mod gratuit, iar suprafața de 0,0505 ha prin vânzarea la preț normativ, conform următoarelor cote-părți: 3/5 în beneficiul reclamanților Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, și 2/5 în beneficiul reclamantului Tagîrș Dumitru.

La data de 15.01.2021, Consiliul mun. Chișinău a depus recurs împotriva Deciziei Curții De Apel Chișinău din 09.12.2020. Recursul a fost declarat admisibil fiind dispusă judecarea în complet de 5 judecători.

C. Obiectul sesizării

Prin prezenta sesizare, se solicită declararea neconstituționalității a următoarelor prevederi ale actelor normative:

1. Sintagma “cu excepțiile prevăzute la alin.(4)” din art. 1 alin. (2) al Legii nr. 354 din 28-10-2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

2. Sintagma “cu cel mult 10 la sută decît suprafața menționată în documente” din art. 6 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pămînt de pe lingă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998.

D. Argumentarea incidenței unui drept sau a mai multor drepturi din Constituție

1. La data de 28.10.2004 a fost adoptată Legea nr. 354 cu privire la formarea bunurilor imobile, publicată în Monitorul Oficial la 17.12.2004.

Conform art. 1 din lege, (1) Prezenta lege stabilește modul de formare a bunurilor imobile în funcție de proprietar și destinație. (2) Obiectul prezentei legi îl constituie formarea imobilelor, ca obiecte independente de drept, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, precum și înregistrarea imobilelor formate, **cu excepțiile prevăzute la alin.(4)**. (3) Raporturile juridice generate de apariția, prin construcție, a unor bunuri imobile se reglementează de actele normative privind domeniul construcțiilor. (4) Raporturile juridice aferente delimitării terenurilor proprietate publică, atribuirii terenurilor din proprietate publică în proprietate privată sau în folosință, precum și consolidării terenurilor, se reglementează de Codul funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991, de alte acte normative.

Considerăm că, sintagma “cu excepțiile prevăzute la alin. (4)” din art. 1 alin. (2) al Legii nr. 354/2004 încalcă următoarele drepturi ale reclamantilor:

- Dreptul la proprietate privată și protecția acesteia (art. 46 alin. (1), (2) și art. 127 alin. (1), (2) din Constituție și art. 1 din Protocolul 1 la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și Libertăților fundamentale);
- Principiile fundamentale privind proprietatea (art. 9 alin. (2) din Constituție);
- Dreptul de acces liber la justiție (art. 20 alin. (1), (2) din Constituție)
- Dreptul fiecărui om de a-și cunoaște drepturile și îndatoririle (art. 23 alin. 2 din Constituție);

2. Prin Hotărîrea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998 a fost aprobat Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane.

Potrivit art. 6 din Regulament, *autoritățile administrației publice locale transmit terenurile prevăzute în punctul 2 al prezentului Regulament în proprietatea proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosință pe termen nelimitat. Dacă suprafața lotului de pământ de pe lângă casă de care real se folosește la moment proprietarul casei de locuit este mai mare decât suprafața menționată în documentul de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, administrația publică locală poate decide transmiterea în proprietate a terenului de care real se folosește proprietarul casei de locuit, **dacă suprafața lui este mai mare cu cel mult 10 la sută decât suprafața menționată în documente.** În celelalte cazuri asupra porțiunii de teren rămase, administrația publică locală decide în conformitate cu legislația.*

Considerăm că, prin sintagma "cu cel mult 10 la sută decât suprafața menționată în documente", Guvernul și-a depășit competențele prevăzute de Constituție, arogându-și atribuțiile Parlamentului, contrar art. 6, art. 72 alin. (3), art. 102 alin. (2) din Constituție.

De asemenea, norma contestată este neconstituțională în fond deoarece încalcă următoarele drepturi ale reclamantilor:

- Dreptul la proprietate privată și protecția acesteia (art. 46 alin. (1), (2) și art. 127 alin. (1), (2) din Constituție și art. 1 din Protocolul 1 la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și Libertăților fundamentale);
- Interdicția folosirii proprietății în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului (art. 9 alin. (2) din Constituție)
- Dreptul de a nu fi supuse suprimării și diminuării drepturilor și libertăților fundamentale (art. 54 din Constituție).

E. Argumentarea pretensei încălcări a unuia sau a mai multor drepturi garantate de Constituție

1. Privind sintagma "cu excepțiile prevăzute la alin.(4)" din art. 1 alin. (2) al Legii nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile;

a) încălcarea art. 9, art. 20 alin. (1), (2), art. 23 alin. (2), art. 46 alin. (1), (2) și art. 127 alin. (1), (2) din Constituție, art. 1 din Protocolul 1 la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și Libertăților fundamentale

Odată cu obținerea independenței Republicii Moldova în anul 1991, a fost adoptat un nou cadru legislativ privind regimul proprietății. Constituția a confirmat dreptul de proprietate privată asupra pământului, fapt care servit drept bază pentru reformarea relațiilor imobiliare, redistribuirea în masă a patrimoniului, transmiterea lui în proprietate privată.

Un subiect distinct al relațiilor funciare reprezintă obținerea de către cetățeni a dreptului de proprietate asupra terenurilor de pe lângă casa de locuit.

Problema de bază ridicată în prezenta speță constituie modalitatea de înstrăinare a surplusurilor de teren de pe lângă casă, proprietate publică din domeniul privat.

De menționat că, art. 11 din Codul funciar prevede transmiterea cu titlu gratuit cetățenilor, dreptul de proprietate asupra terenurilor atribuite pentru construcția casei. Însă, Codul funciar nu reglementează modul de transmitere în proprietate a surplusurilor de suprafață la terenurile atribuite anterior. Aceste relații sociale sunt reglementate de art. 4 alin. (9) și (10) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Astfel, potrivit art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997, *vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. 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 de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.*

De asemenea, conform art. 4 alin. (10) din aceeași lege, *terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depășește norma prevăzută de legislație, se vînd la prețul normativ conform tarifului indicat la poziția I din anexa la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află. În cazul în care, după parametri și*

amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

Din normele legale menționate rezultă că, surplusul de teren poate fi atribuit în proprietate persoanei în folosința căruia se află doar în cazul în care, acest teren este necesar exploatării construcțiilor sale și din terenul respectiv nu va fi posibilă formarea ca bun imobil de sine stătător.

În acest sens, este imperativ necesar constatarea cu certitudine a două chestiuni esențiale: (1) care este organul sau instituția care determină posibilitatea sau imposibilitatea formării unui teren de sine stătător? și (2) care este procedura și condițiile de constatare a posibilității formării bunului imobil?

Astfel, unica lege care reglementează procedura și condițiile formării bunurilor imobile este Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile. Însă, art. 1 alin. (2), prevede că obiectul prezentei legi îl constituie formarea imobilelor, ca obiecte independente de drept, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, precum și înregistrarea imobilelor formate, cu excepțiile prevăzute la alin.(4).

Totodată, alin. (4) prevede că Raporturile juridice aferente delimitării terenurilor proprietate publică, atribuirii terenurilor din proprietate publică în proprietate privată sau în folosință, precum și consolidării terenurilor, se reglementează de Codul funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991, de alte acte normative.

Astfel, rezultă că în cazul lucrărilor de formare a terenului în vederea atribuirii în proprietate privată, nu se aplică Legea cu privire la formarea bunurilor imobile ci Codul funciar și alte acte normative.

Problema constă în faptul că Codul funciar nu reglementează procedura și condițiile de formare a bunurilor imobile. Totodată, condițiile și procedura detaliată de formare a bunurilor imobile este prevăzută anume în Legea cu privire la formarea bunurilor imobile.

Considerăm ca fiind neconstituțională diferențierea condițiilor de formare a bunurilor proprietate publică de cele proprietate privată. Astfel, sintagma "cu excepțiile prevăzute la alin.(4)" din art. 1 alin. (2) al Legii nr. 354 din 28.10.2004 contravine art. 9 alin. (2) din Constituție.

Potrivit Hotărîrii Curții Constituționale nr. 9 din 12.04.2007 (art. 3), *Reglementarea regimului juridic general al proprietății, conform lit.i) alin.(3) art.72 din Constituție, este prerogativa Parlamentului și face resortul legii organice. Legea de bază, care reglementează raporturile de proprietate, inclusiv dreptul de proprietate al unităților administrativ-teritoriale,*

este Codul civil. Toate actele normative, alte legi organice, inclusiv prevederile contestate din Legea nr.1252-XIV, sînt corelate în mod obligatoriu cu dispozițiile Codului civil. O altă exigență constituțională, statuată de alin.(2) art.9, este interdicția folosirii proprietății în detrimentul drepturilor omului. *Realizarea acestei exigențe presupune egalarea condițiilor juridice pentru exercitarea dreptului de proprietate publică al unităților administrativ-teritoriale cu condițiile juridice de exercitare a dreptului la orice formă de proprietate. Această dispoziție constituțională pune semnul egalității între toate formele de proprietate.*

Mai mult ca atît, în condițiile în care, nu se aplică Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, iar o altă lege nu reglementează procedura și condițiile de formare a terenurilor proprietate publică, atunci reclamanților îi este încălcat dreptul de a-și cunoaște drepturile și îndatoririle, prevăzut de art. 23 alin. (1) și (2) din Constituție. Or, acestea sunt în imposibilitate de a-și adapta acțiunile proprii și a prevedea acțiunile autorităților publice.

Potrivit Hotărîrii Curții Constituționale nr. 6 din 10.03.2020 (art. 54-56), exigențele preeminenței dreptului presupun, *inter alia*, asigurarea legalității și a certitudinii juridice (Raportul privind preeminența dreptului, adoptat de Comisia de la Veneția la cea de-a 86 sesiune plenară, CDL-AD(2011)003rev, 2011, §41). În acest sens, articolul 23 alin.(2) din Constituție implică adoptarea de către legislator a unor legi accesibile, previzibile și care oferă garanții împotriva abuzurilor. Condiția accesibilității presupune ca textele de lege să poată fi cunoscute de către destinatari. Orice persoană trebuie să poată dispune de informații privind normele juridice aplicabile într-un caz concret (Khlyustov v. Rusia, 11 iulie 2013, §68). Accesibilitatea legii are în vedere aducerea la cunoștința publică a actelor normative și intrarea în vigoare a acestora, care se realizează în baza articolului 76 din Constituție, legea publicându-se în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. La rândul ei, condiția previzibilității este îndeplinită atunci când îi permite persoanei - în caz de necesitate, cu o asistență juridică adecvată - să prevadă, într-o măsură rezonabilă în circumstanțele cauzei, consecințele pe care le poate avea o anumită conduită (Gestur Jónsson și Ragnar Halldór Hall v. Islanda, 30 octombrie 2018, §88; Berardi și Mularoni v. San Marino, 10 ianuarie 2019, §40).

În lumina jurisprudenței Curții Constituționale, sintagma "cu excepțiile prevăzute la alin.(4)" din art. 1 alin. (2) al Legii nr. 354 din 28.10.2004 contravine art. 23 alin. (2) din Constituție, deoarece nu este îndeplinită condiția previzibilității legii. Or, reclamanții se află într-o incertitudine cu privire la normele legale care urmează a fi aplicate la stabilirea condițiilor și procedurii de formare a terenurilor proprietate publică, asupra cărora au așteptarea legitimă că vor obține dreptul de proprietate.

În jurisprudența sa, Curtea Europeană pentru Drepturile Omului a subliniat că dificultățile în adoptarea unui cadru juridic cuprinzător în domeniul urbanismului constituie o parte a procesului de tranziție de la ordinea juridică socialistă și de la regimul de proprietate al acestuia la un regim compatibil cu statul de drept și cu economia de piață, proces care, prin însăși natura lucrurilor, se confruntă cu dificultăți. Cu toate acestea, aceste dificultăți și importanța responsabilităților pe care le au legiuitorii care trebuie să se ocupe de toate aspectele complexe implicate într-o astfel de tranziție nu scutesc statele membre de obligațiile care decurg din Convenție sau din protocoalele la aceasta (Schirmer împotriva Poloniei, pct. 38; Skibiński împotriva Poloniei, pct. 96).

În cazul în care va fi declarată neconstituțională norma respectivă, reclamantii vor avea o certitudine în privința aplicării normelor de drept privind procedura și condițiile de formare a bunurilor imobile. În acest context, menționăm că, potrivit art. 14-17 din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, posibilitatea sau imposibilitatea formării bunului imobil se constată prin studiul privind posibilitatea formării bunului imobil executat de către inginerul cadastral și avizul emis de către acesta. La elaborarea Studiului și avizului, inginerul cadastral este obligat să respecte condițiile de formare a bunurilor imobile prevăzute în art. 7 din Legea respectivă.

În caz contrar, reclamantii vor fi lezați în dreptul de acces liber la justiție, prevăzut de art. 20 din Constituție, prin încălcarea principiului egalității armelor. Or, pentru examinarea obiectivă și echitabilă a cauzei, este necesitatea ca asupra aspectului privind formarea unui bun imobil să se expună o persoană neinteresată în cauza dedusă judecătii, care conform legislației sunt inginerii cadastrali. La constatarea posibilității formării unui bun imobil, instanța de judecată nu se poate baza doar pe opiniile părților pe dosar, ci urmează să administreze o probă recunoscută de lege, care la caz reprezintă studiul privind formarea bunului imobil executat de inginerul cadastral.

Deopotrivă, dacă se constată că doar autoritatea publică este în drept să decidă asupra posibilității formării bunului imobil, atunci ar rezulta soluția absurdă potrivit căreia "autoritatea publică pîrîta are dreptate deoarece așa spune autoritatea publică". În aceste condiții, legislația instituie o discreție nelimitată a autorității publice de a decide în privința modalității de formare a bunurilor imobile, care generează soluții inechitabile și disproporționate în raport cu beneficiarii de terenuri publice. În acest sens, reclamantii ar fi lipsiți de dreptul efectiv de a proba o circumstanță crucială pentru soluționarea cauzei sale.

Potrivit Deciziei Curții Constituționale nr. 162 din 29.12.2020 (art. 28), articolul 20 din Constituție, care reglementează dreptul de acces liber la justiție, își găsește corespondența în dispozițiile articolului 6 § 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Condiția din articolul 6 § 1 din Convenție, potrivit căreia cauzele trebuie examinate în mod echitabil, trebuie înțeleasă în sensul asigurării respectării principiilor fundamentale ale procesului judiciar, i.e. a principiului contradictorialității și a principiului egalității armelor.

Reieșind din cele expuse, pentru a nu încălca dreptul reclamanților de acces liber la justiție, precum și dreptul de a obține proprietatea asupra terenului necesar exploatării construcțiilor sale, legislația trebuie să prevadă un instrument legal pentru constatarea posibilității formării bunului imobil de un actor independent de părțile în dosar, în temeiul unei proceduri și unor condiții foarte clare, care la caz sunt reglementate prin Legea privind formarea bunurilor imobile.

2. Privind art. 6 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998

a) Încălcarea prevederilor art. 6, art. 46 alin. (1), (2), art. 72 alin. (3) lit. i) și art. 102 alin. (2), art. 127 din Constituție

Potrivit art. 6 din Regulament, *dacă suprafața lotului de pământ de pe lângă casă de care real se folosește la moment proprietarul casei de locuit este mai mare decât suprafața menționată în documentul de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, administrația publică locală poate decide transmiterea în proprietate a terenului de care real se folosește proprietarul casei de locuit, dacă suprafața lui este mai mare cu cel mult 10 la sută decât suprafața menționată în documente. În celelalte cazuri asupra porțiunii de teren rămase, administrația publică locală decide în conformitate cu legislația.*

Prin sintagma “cu cel mult 10 la sută decât suprafața menționată în documente”, Guvernul și-a depășit competențele prevăzute de Constituție, arogîndu-și atribuțiile Parlamentului.

Conform art. 72 alin. (3) lit. i) din Constituție, prin lege organică se reglementează regimul juridic general al proprietății și al moștenirii.

Potrivit art. 53 alin. (1) Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern.

Menționăm că Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998 a fost emisă în vederea realizării art. 11 din Codul Funciar. Însă, acest articol nu reglementează modalitatea de privatizare a terenurilor existente în surplus de pe lângă casa de locuit. Nici prin Codul funciar și nici prin alte legi, Parlamentul nu a atribuit competența Guvernului de a emite acte normative prin care să reglementeze înstrăinarea terenurilor în surplus de pe lângă casele de locuit.

Mai mult ca atît, prin art. art. 53 alin. (1) din Legea nr. 121/2007, Guvernul a fost împuternicit să stabilească doar procedura de privatizare a terenurilor aferente, însă nu a fost împuternicit să stabilească norme primare. Or, stabilirea unei limite la privatizarea terenurilor este cu certitudine o normă juridică primară, acest aspect nefiind reglementat prin lege.

În jurisprudența sa constantă, Curtea Constituțională a indicat că normele cuprinse în actele Guvernului nu pot avea caracter primar și că acestea dezvoltă și concretizează dispozițiile legilor. Guvernul nu are competență normativă primară, fiind abilitat să acționeze numai în executarea actelor legislative (HCC nr.22 din 28 septembrie 2004, §3; DCC nr.132 din 5 decembrie 2019, §22; DCC nr.11 din 3 februarie 2020, §30). Prin urmare, legea trebuie să preexiste hotărârii (a se vedea HCC nr.29 din 28 octombrie 2016, §74).

Prin HCC nr. 12 din 21.04.2005, pentru controlul constituționalității unor dispoziții legale și normative privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, Curtea a indicat că, *potrivit prevederilor Constituției, în Republica Moldova, stat de drept, puterea legislativă, executivă și judecătorească, fiind separate, colaborează în vederea asigurării unității reglementărilor legislative pe întreg teritoriul țării. Acestor deziderate fundamentale servește adoptarea de către Parlament a legilor constituționale, organice și ordinare, iar pentru organizarea executării legilor adoptarea de hotărâri de către Guvern (art.1 alin.(3), art.6, art.66 lit.c), art.102 alin.(2) din Constituție). Curtea remarcă că prin lege organică se reglementează organizarea administrației locale, a teritoriului, precum și regimul general privind autonomia locală, regimul juridic general al proprietății (art.9, art.72 alin.(3) lit.f) și i), art.126 alin.(2) lit.a), art.127 din Constituție).*

Potrivit Legii Supreme, atribuțiile autorităților publice din Republica Moldova diferă în funcție de domeniile care le incumbă și de principiile de bază pe care își întemeiază activitatea. Astfel, în contextul cauzei examinate, legislativul reglementează relațiile funciare pe întregul teritoriu al Republicii Moldova, organizează controlul asupra respectării legislației funciare, stabilește suprafețele cu regim juridic special, tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului și cotele impozitului funciar, rezolvă alte chestiuni ce intră în competența Parlamentului. În competența Guvernului intră ținerea cadastrului funciar și organizarea reglementării regimului proprietății funciare pe teritoriul republicii, aprobarea cadastrului funciar

anual, stabilirea și schimbarea destinației terenurilor în modul prevăzut de lege, elaborarea programelor, schemelor, proiectelor și planurilor de reglementare a regimului proprietății funciare în republică și asigurarea realizării lor, aprobarea hotarelor unităților administrativ-teritoriale în baza propunerilor consiliilor raionale și municipale, determinarea listei întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor ale căror terenuri rămân în proprietatea statului și prezentarea acestora spre aprobare Parlamentului etc. (art.7 și art.8 din Codul funciar).

În lumina enunțurilor expuse, este evident faptul că prin Legea ordinară nr.981-XIV Parlamentul a supus reglementării raporturile de drept în domeniul proprietății funciare, regimul juridic special al căreia este parte componentă a regimului juridic general al proprietății. Prin urmare, sub aspect formal, Legea nr.981-XIV contravine integral art.72 alin.(3) lit.i) din Constituție, potrivit căruia regimul juridic general al proprietății se reglementează prin lege organică.

Astfel, în cazul dat Guvernul nu a acționat în vederea executării prevederilor legislative, ci s-a implicat în sfera de activitate a Parlamentului, arogându-și atribuțiile acestuia, fapt contrar art. 6, art. 72 alin. (3) lit. i) și art. 102 alin. (2) din Constituție.

Prin aceasta se încalcă și dreptul reclamantilor prevăzut de art. 46 și art. 127 din Constituție, de a obține dreptul de proprietate asupra terenului aflat în folosință, inclusiv a surplusului de teren aflat în folosință, care depășește 10% din terenul atribuit, necesar exploatarea casei de locuit și a construcțiilor accesorii, și asupra căruia reclamantii au așteptarea legitimă de a obține dreptul de proprietate.

b) Încălcarea art. 9 alin. (2), art. 46 alin. (1) art. 54 și art. 127 alin. (1), (2) din Constituție

Menționăm că, sintagma "cu cel mult 10 la sută decît suprafața menționată în documente" prevăzută în art. 6 din Regulament contravine prevederilor Constituționale, din următoarele considerente.

Această normă are menirea de a reglementa modul de privatizare a terenurilor de pe lângă casă, atribuite cetățenilor anterior, inclusiv în perioada sovietică.

Odată cu obținerea dreptului de construire a caselor de locuit particulare, cetățenii și-au construit gospodăria și au amenajat teritoriul adiacent conform tradițiilor existente.

Este notoriu faptul că, în majoritatea cazurilor în care, a existat posibilitate de facto de a-și extinde terenurile, cetățenii au făcut-o. Or, nivelul foarte jos de dezvoltare economică a țării și starea de sărăcie per ansamblu a populației, nu permite cetățenilor să obțină un venit suficient pentru a-și asigura necesitățile unui trai decent. Astfel, o mare parte din cetățeni sunt nevoiți să

folosească terenurile pentru producere de alimente în urma activităților de grădinărit și să întrețină animale domestice.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 1030 din 12.10.1998 despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile a fost aprobat Programul de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile, conform anexei nr.1 și Regulamentul cu privire la modul efectuării înregistrării primare masive, conform anexei nr.2.

Conform Capitolului I din Programul de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile, *organizarea cadastrului bunurilor imobile prevede înfăptuirea următoarelor măsuri: crearea cadrului legislativ pentru implementarea Cadastrului bunurilor imobile; accelerarea procesului de împrumietărire a cetățenilor cu pământ; înregistrarea primară masivă a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor /.../.*

Măsurile din cadrul Programului se vor realiza în două etape.

În prima etapă (anii 1998-2003) se va crea cadrul legislativ, vor fi întreprinse măsurile necesare pentru finalizarea procesului de împrumietărire, /.../ vor fi înființate organele cadastrale teritoriale, se va efectua înregistrarea primară masivă în localitățile urbane, cu extinderea treptată în localitățile rurale /.../

În etapa a doua (anii 2003-2010) va fi finalizată înregistrarea primară masivă pe întreg teritoriul țării, se va crea sistemul informațional cadastral.

Finalizarea procesului de împrumietărire a cetățenilor cu pământ (1998-2003) presupune luarea masurilor pentru finalizarea procesului de împrumietărire a cetățenilor, conform articolului 12 din Codul funciar, *finalizarea trecerii în proprietate privată a terenurilor aferente caselor de locuit din localitățile rurale și urbane (în conformitate cu articolul 11 din Codul funciar).*

Pentru accelerarea creării cadastrului bunurilor imobile statul organizează și înfăptuiește înregistrarea primară masivă, care presupune realizarea unui complex de lucrări organizatorice și cadastrale, în conformitate cu legislația.

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 nr. 984 din 21.09.1998 conține Capitolul II, care reglementează procedura transmiterii lotului de pământ de pe lângă casă în proprietate privată în cadrul înregistrării primare masive.

Conform art. 10 din Regulament, *autoritățile administrației publice locale inițiază transmiterea loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane în proprietatea proprietarilor caselor de locuit o dată cu începerea lucrărilor de înregistrare masivă în teritoriul*

respectiv, conform Programului de creare a cadastrului bunurilor imobile, folosind informația deținută de organul cadastral teritorial.

Conform art. 12 din Regulament, organele cadastrale teritoriale selectează datele despre casele de locuit din arhiva B.I.T., datele despre terenurile aferente caselor de locuit - din informația transmisă de autoritatea publică locală și din informația colectată pe teren, efectuează lucrările cadastrale necesare în cadrul înregistrării primare masive, întocmesc proiectul planului cadastral al terenului și sistematizează informația colectată, sub formă de aviz privind dreptul de folosință asupra terenurilor. Avizul privind dreptul de folosință asupra terenului conține: numărul cadastral al terenului, adresa, numele proprietarului casei de locuit, date despre documentul ce confirmă dreptul de proprietate asupra casei de locuit, documentul ce confirmă dreptul de folosință pe termen nelimitat asupra terenului, suprafața terenului conform documentelor și cea reală, cota-parte de proprietate asupra casei de locuit, în cazul dreptului de proprietate comună în diviziune. Organele cadastrale teritoriale prezintă avizul privind dreptul de folosință asupra terenului și proiectul planului cadastral comisiei funciare, constituite de autoritatea publică locală.

Conform art. 13 din Regulament, în termen de 10 zile: comisia funciară examinează informația prezentată și, după caz, precizează datele despre suprafața, hotarele terenului, prezintă propuneri privind porțiunea de teren care depășește suprafața menționată în documente, apreciază necesitatea stabilirii servituților și întocmește documentele necesare pentru transmiterea terenului în proprietate privată. Autoritatea publică locală emite decizia cu privire la atribuirea terenului, efectuează înscrierea în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, eliberează titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren și transmite neîntârziat copia deciziei, extrasul din registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, copia titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren organului cadastral teritorial.

Din normele legale menționate, rezultă cu certitudine că autoritățile publice s-au obligat să transmită în proprietatea cetățenilor terenurile de pe lângă casă în procesul de înregistrare primară masivă, conform procedurii stabilite.

Acest proces presupune că, autoritățile publice urmau să decidă în privința surplusurilor de teren la momentul înregistrării primare masive, eventual prin atribuirea acestor terenuri posesorilor de fapt sau prin retragerea acestor suprafețe și formarea unor noi bunuri imobile. Executarea acestei prerogative este esențială pentru asigurarea unei certitudini în privința modului de exercitare a drepturilor de posesie și folosință a cetățenilor asupra terenurilor. Or, în cazul în care, autoritățile publice ar fi reglementat regimul funciar al terenurilor înregistrate în

mod corespunzător și la timpul potrivit, atunci cetățeanul în calitate de deținător de teren avea să-și adaptat acțiunile sale în dependență de raporturile juridice stabilite. În concret, dacă cetățeanului i se aducea la cunoștință despre interdicția de a folosi terenul suplimentar existent, atunci acesta nu avea să amenajeze terenul respectiv, respectiv să suporte cheltuieli.

În realitate, chiar dacă a fost efectuată înregistrarea primară masivă, în multe localități, în special în mun. Chișinău, autoritățile publice locale au ignorat obligația de a transmite cetățenilor drepturile de proprietate asupra terenurilor de pe lângă casă.

Astfel, au fost executate lucrările cadastrale de formare și înregistrare a bunurilor imobile, însă dreptul de proprietate asupra terenurilor a rămas înregistrat după autoritățile publice. Ulterior, deținătorilor de construcții amplasate pe aceste terenuri li s-a eliberat planul cadastral a imobilului, care conține planul și caracteristicile terenului, precum și a construcțiilor amplasate pe acest teren.

După finalizarea procesului de formare și înregistrare a terenului, autoritățile publice impuneau cetățenii să achite impozit funciar pe întreaga suprafață a terenului înregistrat.

În acest sens, menționăm că, conform art. 10 și 12 din Legea nr. 1245 din 22.12.1992 cu privire la impozitul funciar și modul de impozitare, *temeiul stabilirii impozitului funciar este titlu de proprietate, posesiune sau de beneficiere funciar. Impozitul funciar de la persoanele fizice și juridice este calculat începînd cu luna ce urmează după luna primirii terenului în proprietate, posesiune sau beneficiere.*

Din prevederile legii menționate, rezultă că odată cu stabilirea impozitului funciar care urmează a fi achitat de către cetățean pentru un anumit teren, prin efectul legii se naște dreptul cetățeanului de a poseda sau beneficia de terenul pentru care se achită impozit. În acest sens, aceasta reprezintă o formă de atribuire a terenului în folosința temporară a cetățeanului, prin urmare fiind exclusă constatarea folosirii terenului fără autorizația autorităților.

Prin urmare, în condițiile în care, la etapa de înregistrare primară masivă, autoritățile publice competente au format și înregistrat terenurile, în hotarele conform posesiei de fapt, fără a înainta careva pretenții cetățeanului în privința surplusului de teren, fiind impusă achitarea impozitului funciar, se naște o așteptare legitimă a deținătorului de teren de a obține dreptul de proprietate asupra terenului.

Faptul că legislația internă a unui stat nu recunoaște un anumit interes ca fiind un „drept” sau chiar un „drept de proprietate” nu împiedică în mod necesar să se considere că interesul în cauză este un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 (Depalle împotriva Franței (MC), pct. 68, în ceea ce privește dreptul revocabil și precar de ocupare a unei proprietăți aflate pe domeniul

public, ca urmare a trecerii unei perioade de timp. De asemenea, o tolerare de lungă durată din partea autorităților a conferit drepturi de proprietate reclamanților, în ceea ce privește un teren aflat în litigiu (Kosmas și alții împotriva Greciei, pct. 68-71).

Menționez că în majoritatea cazurilor, cetățenii care se află în situația vizată nici nu conștientizează riscul ca să fie lipsiți de dreptul asupra terenului, or percepția generală a cetățenilor, care nu dispun de cunoștințe speciale în domeniul dat, este că dreptul acestora asupra terenului este recunoscut prin existența planului cadastral al terenului, ca bun imobil distinct, în care sunt indicate construcțiile titularului, achitarea impozitului funciar și folosirea îndelungată a terenului fără careva impedimente din partea organelor de stat.

De obicei, cetățenii se confruntă cu realitatea la momentul adresării către autoritățile publice locale pentru privatizarea terenului, care le refuză solicitarea pe motivul că surplusul de teren depășește 10% din suprafața atribuită a terenului.

Credem că, prevederea din art. 6 al Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, prin care se limitează dreptul de a obține în proprietate surplusul de teren de pe lângă casă care depășește 10% contravine prevederilor art. 9 alin. (2), art. 46 alin. (1), art. 54 și art. 127 alin. (1), (2) din Constituție.

Or, proprietarii caselor de locuit, au dreptul legitim de a obține dreptul de proprietate asupra terenului pe care sunt amplasate construcțiile sale și terenul necesar exploatarea acestora. În virtutea inacțiunilor autorităților de a reglementa regimul funciar în procesul de înregistrare primară masivă și impunerea achitării impozitului funciar de către titulari, pentru o perioadă îndelungată de zeci de ani, s-a dat naștere interesului legitim al acestora de a obține dreptul de proprietate asupra terenurilor aflate în folosință.

În acest sens, trebuie de remarcat că, potrivit jurisprudenței Curții Constituționale al RM și a Curții Europene pentru Drepturile Omului, omisiunile și erorile comise de autoritățile publice nu pot duce la sancționarea cetățenilor. Or, situația creată în domeniul funciar al Republicii Moldova este în mare parte condiționată de inactivitatea autorităților publice și nerespectarea cadrului legal.

Faptul că, sfera de protecție a dreptului de proprietate prevăzut de Constituție se referă inclusiv și la terenurile care urmează a fi atribuite în proprietate se confirmă și prin Hotărârea Curții Constituționale nr. 12 din 02.10.1996, prin care Curtea a declarat neconstituțională, ca fiind contrară art. 46 din Constituție, Legea privind termenele de atribuire, în anul 1996, a terenurilor și a bunurilor în baza proiectelor de organizare a teritoriului nr.745-XIII din 23 februarie 1996, în

baza căreia "prin derogare de la articolul 13 alineatul (8) din Codul funciar, terenurile și bunurile se vor atribui în anul 1996 pînă la 5 aprilie, în baza proiectelor de organizare a teritoriului".

Astfel, se limitează dreptul cetățeanului la proprietatea privată și creanțele asupra statului, întrucît se îngreuește posibilitatea titularului de a obține proprietatea asupra unui teren, asupra căruia are un interes legitim, consfințit inclusiv în practica CEDO. În aceeași ordine de idei, norma contestată nu garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular.

De asemenea, se încalcă interdicția constituțională de folosire a proprietății în detrimentul drepturilor și intereselor omului, care se manifestă prin retragerea unei porțiuni de teren, care depășește cele 10% dar care este necesară pentru exploatarea construcțiilor și amenajărilor.

Încălcarea prevederilor art. 9 alin. (2), art. 46 alin. (1) și art. 127 alin. (1), (2) din Constituție se realizează prin suprimarea și diminuarea drepturilor și libertățile fundamentale ale omului și cetățeanului, contrar prevederilor art. 54 din Constituție.

În acest sens, menționăm că potrivit art. 4 alin. (9) și (10) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, în cazul posibilității formării unui teren de sinestătător, acesta se formează și se înstrăinează în modul prevăzut de lege (licitație, concurs, etc), iar în cazul imposibilității formării terenului, acesta se atribuie în proprietate la preț normativ persoanelor în folosința căruia se află.

Din prevederea legii menționate, rezultă că Parlamentul, în calitate de organ competent să reglementeze regimul general al proprietății, nu a instituit vreo limită de suprafață în cazul privatizării surplusurilor de teren de pe lîngă casă care nu pot forma terenuri de sine stătătoare. Prin urmare, restîngere dreptului de a privatiza aceste categorii de terenuri nu este prevăzute de lege.

Mai mult ca atît, nici prevederile art. 11 din Codul Funciar, pentru executarea căreia a fost adoptată Hotărîrea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998, nu conține prevederi referitoare la surplusurile de teren.

De asemenea, restîngerea nu este proporțională cu situația care a determinat-o, deoarece nu s-a luat în vedere situația de fapt existentă în domeniul funciar și situația urbanistică în localitățile țării. Limitarea la cele 10% nu se bazează pe prevederile legilor organice și nu derivă nici din prerogativele de exercitare a interesului public.

Or, în condițiile în care, un lot de teren a fost format și înregistrat, iar din surplusul aflat la teren nu poate fi format un alt teren de sine stătător, terenul a fost inclus în Planul general urbanistic al localității, titularul achită impozit funciar pentru teren, atunci nu se poate invoca interesul general al societății pentru a limita dreptul de privatizare a terenului.

F. Lista documentelor relevante

Materialele cauzei

G. Declarația și semnătura autorului sesizării

Declar pe propria mea onoare că informațiile prezentate Curții sunt veridice

Autorul sesizării

Avocat Pavel CROITORU

în numele intimaților

Tagârș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita

12.07.2021



Dosarul nr. 3ra-355/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. M. Gandrabur)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Clima, M. Guzun, G. Dașchevici)

ÎNCHEIERE

14 iulie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecători

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Nina Vascan
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu

examinând cererea de ridicare a excepției de neconstituționalitate depusă de avocatul Pavel Croitoru, în interesele intimaților Tagârș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita,

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de Tagârș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita împotriva Consiliului municipal Chișinău, terți Primarul General al municipiului Chișinău, Direcția Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, cu privire la constatarea încălcării dreptului prin nesoluționarea în termen legal a cererii, anularea refuzului și obligarea emiterii actului administrativ individual,

c o n s t a t ă:

La data de 23 august 2019 Tagârș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita au înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, solicitând constatarea încălcării dreptului coreclamanților prin nesoluționarea în termenul legal a cererii din 15 mai 2019 privind autentificarea dreptului de proprietate comună asupra terenului situat în municipiul Chișinău, strada _____, obligarea emiterii actului administrativ individual (decizie) prin care să fie dispusă autentificarea dreptului de proprietate comună asupra terenului situat în municipiul Chișinău, strada _____, cu suprafața de 0,0945 ha, dintre care suprafața de 419 m.p. în mod gratuit, iar 526 m.p. – vânzarea la preț normativ, conform următoarelor cote-părți: 3/5 în beneficiul coreclamanților Croitoru Valentina și Croitoru Nichita și 2/5 în beneficiul reclamantului Tagârș Dumitru (f.d. 2-12, vol. I).

Prin hotărârea din 26 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d. 201, vol. I).

La data de 5 mai 2020, avocatul Croitoru Pavel, în interesele apelanților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, a declarat apel împotriva hotărârii din 26 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, solicitând casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea să fie admisă (f.d. 226-227, vol. I).

Prin decizia din 9 decembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, cererea de apel depusă de avocatul Pavel Croitoru, în interesele apelanților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita a fost admisă, fiind emisă o nouă hotărâre, prin care cererea de chemare în judecată a fost admisă integral.

La data de 15 ianuarie 2021, Curtea Supremă de Justiție a recepționat și înregistrat cererea de recurs depusă de către reprezentantul Consiliului municipal Chișinău și al Primăriei municipiului Chișinău împotriva deciziei din 09 decembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 131), prin care recurenții au solicitat admiterea recursului, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău, cu pronunțarea unei noi decizii prin care să fie menținută hotărârea din 23 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani.

La 25 februarie 2021, recurenții au depus motivarea recursului, prin intermediul oficiului poștal.

La 23 iunie 2021 avocatul Pavel Croitoru, în interesele intimaților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, a depus cerere privind ridicarea excepției de neconstituționalitate, prin care a solicitat emiterea unei încheieri asupra ridicării excepției de neconstituționalitate privind controlul constituționalității prevederilor art. 1 alin. (2) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, în partea ce vizează sintagma „cu excepțiile prevăzute la alin. (4)”, precum și ale Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, în partea ce vizează sintagma „cu cel mult 10 la sută decît suprafața menționată în documente”.

Pe 13 iulie 2021, avocatul Pavel Croitoru, în interesele intimaților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, a depus cerere privind completarea sesizării privind ridicarea excepția de neconstituționalitate

Examinând cererea de ridicare a excepției de neconstituționalitate depusă de avocatul Pavel Croitoru, în interesele intimaților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată necesitatea ridicării excepției de neconstituționalitate cu sesizarea Curții Constituționale, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 12¹ alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, în cazul existenței incertitudinii privind constituționalitatea legilor, a hotărârilor Parlamentului, a decretelor Președintelui Republicii Moldova, a hotărârilor și ordonanțelor Guvernului ce urmează a fi aplicate la soluționarea unei cauze, instanța de judecată, din oficiu sau la cererea unui participant la proces, sesizează Curtea Constituțională.

La ridicarea excepției de neconstituționalitate și sesizarea Curții Constituționale, instanța nu este în drept să se pronunțe asupra temeiniciei sesizării sau asupra conformității cu Constituția a normelor contestate, limitându-se exclusiv la verificarea întrunirii următoarelor condiții:

a) obiectul excepției intră în categoria actelor prevăzute la art. 135 alin.(1) lit. a) din Constituție;

b) excepția este ridicată de către una din părți sau reprezentantul acesteia ori este ridicată de către instanța de judecată din oficiu;

c) prevederile contestate urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei;

d) nu există o hotărâre anterioară a Curții Constituționale având ca obiect prevederile contestate.

Așadar, pentru ridicarea excepției de neconstituționalitate, cu sesizarea Curții Constituționale, sunt necesare întrunirea, cumulativ, a condițiilor obligatorii prevăzute la art. 12¹ alin. (2) din Codul de procedură civilă.

În speță, obiectul cererii de ridicare a excepției de neconstituționalitate îl constituie prevederile art. 1 alin. (2) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, în partea ce vizează sintagma „cu excepțiile prevăzute la alin. (4)”, precum și ale Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, în partea ce vizează sintagma „cu cel mult 10 la sută decît suprafața menționată în documente”.

Prin prisma art. 135, alin. (1), lit. a) din Constituția Republicii Moldova, în coroborare cu dispozițiile art. 4 alin. (1) din Legea cu privire la Curtea Constituțională nr. 317- XIII din data de 13 decembrie 1994, rezultă că Curtea Constituțională exercită, la sesizare, controlul constituționalității legilor și hotărârilor Parlamentului, a decretelor Președintelui Republicii Moldova, a hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, precum și a tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte.

Colegiul atestă că obiectul excepției de neconstituționalitate face parte din categoria actelor cuprinse la articolul 135 alin. (1) lit. a) din Constituție, excepția este ridicată de către avocatul Pavel Croitoru, în interesele intimaților Tagârș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, care sînt părți ale prezentului litigiu, iar prevederile contestate sunt aplicabile cauzei, în sensul în care au fost invocate de părțile în proces, precum și aplicate parțial de instanța de apel.

Concomitent, s-a stabilit că o hotărâre anterioară a Curții Constituționale având ca obiect prevederile invocate de solicitant nu există, motiv din care cererea privind ridicarea excepției de neconstituționalitate urmează a fi admisă.

Instanța de recurs menționează că cererea de sesizare a Curții Constituționale privind verificarea constituționalității normelor indicate supra, depusă de către avocatul Pavel Croitoru, în interesele intimaților Tagârș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, constituie o prerogativă a părții din proces, iar prin ignorarea excepției de neconstituționalitate și rezolvarea litigiului fără soluționarea prealabilă a excepției de către Curtea Constituțională, judecătorul ordinar ar dobândi prerogative improprie instanței judecătorești, ceea ce este inadmisibil.

Ce ține de acest aspect, Colegiul subliniază că obiectul recursului cu care a fost sesizată instanța de recurs îl constituie decizia din 9 decembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admisă cererea de apel declarată de avocatul Croitoru Pavel, în interesele apelanților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, împotriva hotărârii din 26 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani.

În consecință, prevederile legale a căror control constituțional se solicită de avocatul Croitoru Pavel, în interesele apelanților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, sunt pertinente soluționării litigiului dedus judecății, ori excepția de neconstituționalitate este ridicată asupra prevederilor art. 1 alin. (2) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, în partea ce vizează sintagma „cu excepțiile prevăzute la alin. (4)”, precum și ale Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, în partea ce vizează sintagma „cu cel mult 10 la sută decît suprafața menționată în documente”.

În urma celor relatate, Colegiul civil comercial și contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite cererea depusă de către avocatul Croitoru Pavel, în interesele apelanților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, privind ridicarea excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 1 alin. (2) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, în partea ce vizează sintagma „cu excepțiile prevăzute la alin. (4)”, precum și ale Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, în partea ce vizează sintagma „cu cel mult 10 la sută decît suprafața menționată în documente”.

În conformitate cu art. 12¹, art. 269-270 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se admite cererea depusă de către avocatul Croitoru Pavel, în interesele intimaților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita, privind ridicarea excepției de neconstituționalitate.

Se transmite Curții Constituționale sesizarea avocatului Croitoru Pavel, în interesele intimaților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita privind controlul constituționalității prevederilor art. 1 alin. (2) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, în partea ce vizează sintagma „cu excepțiile prevăzute la alin. (4)”, precum și ale Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998, în partea ce vizează sintagma „cu cel mult 10 la sută decît suprafața menționată în documente”.

Se amână examinarea recursului depus de către avocatul Croitoru Pavel, în interesele apelanților Tagîrș Dumitru, Croitoru Valentina și Croitoru Nichita

împotriva deciziei din 9 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, până la pronunțarea Curții Constituționale asupra excepției de neconstituționalitate.

Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

/semnătura/

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

/semnătura/

Maria Ghervas

/semnătura/

Nina Vascan

/semnătura/

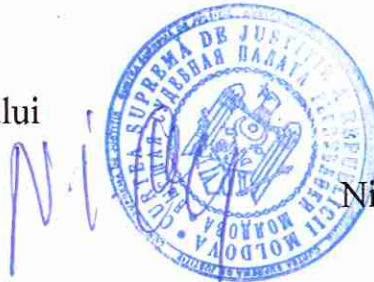
Iurie Bejenaru

/semnătura/

Nicolae Craiu

Copia corespunde originalului

Judecător



Nicolae Craiu