



DECIZIA  
РЕШЕНИЕ  
nr. 2/44  
din 23.02.2017

Cu privire la sesizarea Curții Constituționale

În conformitate cu art.14 al.2 lit.b) a Legii RM nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, art.9 al.1 a Legii RM nr.121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și dețatizarea proprietății publice, art.30 al.1 și 2, 31 al.2 și 3, 38 al.1 lit.j), 39 din Codul jurisdicției constituționale RM nr.502-XIII din 16.06.1995, art.4 din Carta Europeană a Autonomiei Locale ratificată prin Hotărârea Parlamentului RM nr.1253-XIII din 16.07.1997, art.7, 9, 46, 109 a Constituției RM,

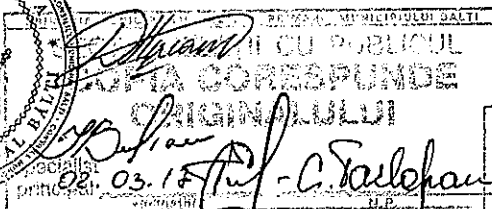
Avînd în vedere că de competența Consiliului mun.Bălți ține sesizarea Curții Constituționale cu privire la constituționalitatea art.15/1 al.3 Cod Funciar RM, potrivit căruia proprietarul bisericii și altor construcții de pe lângă ea este concomitent și proprietarul terenurilor aferente în hotarele existente, iar aplicarea normei legale date duce la transmiterea proprietății publice în proprietate privată fără consimțămîntul Consiliului mun.Bălți, precum și luînd în considerație Decizia Consiliului mun.Bălți nr.17/28 din 07.12.2015 „Cu privire la examinarea cererilor Conducătorului Comunității religioase „Biserica Adventista de Ziua a Șaptea Conferința Moldova de Nord” dlui Alexei Dircaci din 15.10.2015”,-

Consiliul municipal Bălți DECIDE:

1. A sesiza Curtea Constituțională cu privire la neconstituționalitatea alineat 3 articol 15/1 Cod Funciar RM.
2. Se aprobă proiectul Sesizării Curții Constituționale RM cu privire la neconstituționalitatea alineat 3 articol 15/1 Cod Funciar RM, conform anexei 1 la prezenta decizie.
3. Se desemnează în calitate de reprezentant al Consiliului municipal Bălți în proces de jurisdicție constituțională dl Valentin Fediuc, specialist principal al direcției juridice a Primăriei municipiului Bălți.
4. Se aprobă procura ce atestă împuternicirile dlui Valentin Fediuc să reprezinte interesele Consiliului municipal Bălți în proces de jurisdicție constituțională, conform anexei 2 la prezenta decizie.
5. Secretarul Consiliului mun.Bălți dna Irina Serdiuc să remită sesizarea, conform anexei 1 la prezenta decizie, către Curtea Constituțională.
6. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiei consultative de specialitate pentru drept și disciplină.

Președintele ședinței a II  
extraordinară a Consiliului mun.Bălți

Contrasemnează:  
Secretar al Consiliului mun.Bălți



Dmitri Pasat

Irina Serdiuc  
16 03 2017



Nr. \_\_\_\_\_ Г

7

La Nr. \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_

**Curtea Constituțională a Republicii Moldova**  
MD-2004, mun.Chișinău, str.A.Lăpușneanu 28

**Subiectul sesizării: Consiliul municipal Bălți**  
MD-3101, mun.Bălți, str.Independenței 1

### Sesizare

*Cu privire la neconstituționalitatea alineat 3 articol 15/1 Cod Funciar al Republicii Moldova*

**Se contestă: alineat 3 articol 15/1 Cod Funciar al Republicii Moldova - Proprietarul bisericii și altor construcții de pe lângă ea este concomitent și proprietarul terenurilor aferente în hotarele existente.**

Potrivit art.7 a Constituției Republicii Moldova Constituția Republicii Moldova este Legea ei Supremă. Nici o lege și nici un alt act juridic care contravine prevederilor Constituției nu are putere juridică.

Potrivit art.9 al.1 a Constituției Republicii Moldova proprietatea este publică și privată. Ea se constituie din bunuri materiale și intelectuale.

Potrivit art.31 al.4 a Constituției Republicii Moldova cultele religioase sînt autonome, separate de stat și se bucură de sprijinul acestuia, inclusiv prin înlesnirea asistenței religioase în armată, în spitale, în penitenciare, în aziluri și în orfelinate.

Potrivit art.46 al.2 și 3 a Constituției Republicii Moldova nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire; averea dobîndită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobîndirii se prezumă.

Potrivit art.53 al.1 a Constituției Republicii Moldova persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului și repararea pagubei.

Potrivit art.109 al.1 și 2 a Constituției Republicii Moldova administrația publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administrației publice locale și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit; autonomia privește atît organizarea și funcționarea administrației publice locale, cît și gestiunea colectivităților pe care le reprezintă.

Potrivit art.15/1 al.3 Cod Funciar RM proprietarul bisericii și altor construcții de pe lângă ea este concomitent și proprietarul terenurilor aferente în hotarele existente.

Potrivit art.23 Cod Funciar RM dreptul asupra terenului se stinge în cazurile:

- 1) renunțării benevole a deținătorului la teren;
- 2) înstrăinării terenului de către proprietar;
- 3) retragerii terenului pentru nevoile statului și societății;
- 4) retragerii terenului în cazul și în modul stabilit în articolul 25 din prezentul Cod;
- 5) decedării proprietarului;

- 6) neachitării sistematice a impozitului funciar în termenul stabilit de lege;
- 7) expirării termenului pentru care a fost dat în folosință terenul;
- 8) încetării activității întreprinderii, instituției, organizației;
- 9) încetării raporturilor de muncă, în virtutea cărora a fost repartizat lotul auxiliar, dacă legislația nu prevede altfel;
- 10) nerespectării condițiilor contractului de arendă;
- 11) exploatării terenului prin metode care conduc la degradarea solurilor, la poluarea lor chimică, radioactivă și de altă natură, la înrăutățirea situației ecologice;
- 12) folosirii terenurilor irigate prin metode care conduc la înmlăștinire, la salinizare secundară și la apariția focarelor de eroziune prin irigație.

Potrivit art.337 al.2 Cod Civil RM nimeni nu poate fi forțat să cedeze proprietatea sa, cu excepția cazurilor când, conform legii, se efectuează:

- a) urmărirea bunurilor în legătură cu obligațiile proprietarului;
- b) înstrăinarea bunurilor pe care, conform legii, persoana nu le poate avea în proprietate;
- c) răscumpărarea animalelor domestice în cazul încălcării regulilor de comportare cu acestea;
- d) privatizarea proprietății de stat;
- e) exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- f) rechiziția;
- g) confiscarea;
- h) alte acțiuni prevăzute de lege.

Potrivit art.497 al.1 Cod Civil RM înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară.

Potrivit art.499 al.2 Cod Civil RM drepturile reale se vor pierde sau stinge numai dacă radierea lor s-a înscris în registrul bunurilor imobile cu consimțămîntul titularului.

Potrivit art.5 al.3 lit.a a Legii RM nr.91-XVI din 05.04.2007 "privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor" de domeniul privat al satului (comunei), orașului (municipiului) și terenurile neprivatizate aferente obiectivelor privatizate sau private, inclusiv cele aferente construcțiilor nefinalizate, precum și terenurile aferente obiectivelor din fondul de imobile nelocuibile date în locațiune (arendă) dacă nu fac parte din domeniul public.

Potrivit art.13 al.1 a Legii RM nr.435-XVI din 28.12.2006 "privind descentralizarea administrativă" autoritățile publice locale posedă un patrimoniu propriu și distinct, care include bunuri mobile și imobile, și dispun liber de acesta în condițiile legii.

Potrivit art.4 "Raza de acțiune a autonomiei locale" din Carta Europeană a Autonomiei Locale ratificată prin Hotărîrea Parlamentului RM nr.1253-XIII din 16.07.1997 competențele de bază ale colectivităților locale sunt fixate prin Constituție sau prin lege.

Potrivit art.7 a Legii RM nr.436-XVI din 28.12.2006 "privind administrația publică locală" în realizarea competențelor lor, autoritățile administrației publice locale dispun de autonomie, consfințită și garantată prin Constituția Republicii Moldova, Carta Europeană a Autonomiei Locale și prin alte tratate la care Republica Moldova este parte.

Potrivit art.14 al.2 lit.b a Legii RM nr.436-XVI din 28.12.2006 "privind administrația publică locală" pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului).

Potrivit art.76 al.3 a Legii RM nr.436-XVI din 28.12.2006 "privind administrația publică locală" bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale sînt alienabile, prescriptibile și sesizabile, cu excepțiile stabilite expres prin lege.

Potrivit art.9 al.1 a Legii RM nr.121 din 04.05.2007 "privind administrarea și deetizarea proprietății publice" împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Potrivit art.7 al.1 a Regulamentului "Cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar" aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr.24 din 11.01.1995 drept act de confirmare a dreptului de proprietate, posesie și folosință asupra pământului este titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, forma căruia a fost aprobată prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.449 din 29 iunie 1992 "Despre aprobarea modelelor unice de documente, ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară".

Potrivit art.2 a Hotărîrii Guvernului RM nr.449 din 29.06.1992 "Despre aprobarea modelelor unice ale documentelor, ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară" se stabilește că titlurile, ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară, sînt eliberate de către organele autoadministrării locale (consiliile județene, municipale), comitetele executive raionale, consiliile primăriilor comunelor și satelor.

---

Reieșind din prevederile art.109 al.1 a Constituției RM și art.4 "Raza de acțiune a autonomiei locale" din Carta Europeană a Autonomiei Locale ratificată prin Hotărîrea Parlamentului RM nr.1253-XIII din 16.07.1997 autonomia locală presupune exercitarea de autoritățile publice locale a competențelor ce le revin conform legii. Una din competențele autorității publice locale este exercitarea dreptului de proprietate asupra bunurilor proprietate publică, atribuite la bunurile din domeniul public și cel privat. În conformitate cu prevederile art.37 al.1 a Legii RM nr.1543-XIII din 25.02.1998 "cadastrului bunurilor imobile" odată cu înregistrarea dreptului real în registrul bunurilor imobile survin efectele juridice ale înregistrării și primordial – opozabilitatea față de terți. Prin prisma art. 9 și 46 a Constituției RM dreptul de proprietate este protejat și recunoscut în egală măsură, afit subiecților de drept privat, cît și subiecților de drept public.

Totodată, urmărind logica normei legale prevăzute la art.59 al.1 Cod de Procedură Civilă RM pîrît în proces de judecată este subiectul raportului litigios, în privința căruia există verosimilitatea, ca prin hotărîrea judecătorească să i se stingă sau lîmiteze careva drepturi. Luînd în considerație protecția constituțională a dreptului de proprietate, stingerea lui, cu efecte de opozabilitate terților, poate fi realizată doar în baza unor temeieri legale. Concomitent, în cazul existenței unui raport litigios cu privire la proprietate, este logic ca unul din subiecții raportului dat să fie proprietarul, real sau prezumat.

Considerăm, că dificultățile determinării naturii juridice a litigiului de către instanțele de judecată într-un litigiu funciar concret, de alți subiecți competenți la stabilirea dreptului material pentru aplicare, în cazul dat, au apărut ca urmare a necorespunderii art.15/1 al.3 Cod Funciar RM prevederilor art.4 al.3 lit.a și b a Legii RM nr.780-XV din 27.12.2001 "privind actele legislative", deoarece, în opinia noastră, art.15/1 al.3 Cod Funciar RM nu dispune de echilibru cu reglementările concurente, nu corespunde stabilității și predictabilității normelor juridice.

---

Comunitatea religioasă Biserica Creștină Adventistă de Ziua a Șaptea Conferința "Moldova de Nord" s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Primăria mun.Bălți cu cerința de a o obliga să emită pe numele primului Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, care i-ar confirma dreptul de proprietate privată asupra terenului aferent lăcașului de cult din mun.Bălți, str.Burebista 5, cu suprafața de 0,2373 ha, cu număr cadastral 0300207501. În întemeierea acțiunii a invocat art.15/1 al.3 Cod Funciar RM, potrivit căruia proprietarul bisericii și altor construcții de pe lîngă ea este concomitent și proprietarul terenurilor aferente în hotarele existente, respectiv dreptul de proprietate privată al său asupra terenului aferent este consfințit prin lege. În același timp, nici o lege sau act normativ nu prevede modul de transmitere a dreptului de proprietate publică asupra unui teren din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale – cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. Pentru acoperirea acestei lacune, reclamantul Comunitatea religioasă Biserica Creștină Adventistă de Ziua a Șaptea Conferința "Moldova de Nord" a prezentat Încheierea Judecătoreiei Cimișlia din 03.12.2014, rămasă în vigoare după exercitarea căilor de atac, potrivit căreia, în rezultatul explicării hotărîrii instanța de judecată, dînd *de facto* în opinia noastră o hotărîre nouă/suplimentară, a statuat că transmiterea urmează a fi efectuată cu titlu gratuit.

Astfel, la data de 30.06.2016 de către Judecătoria Bălți a fost emisă Hotărâre, prin care a respins cererea de chemare în judecată a reclamantului Comunitatea religioasă Biserica Creștină Adventistă de Ziua a Șaptea Conferința "Moldova de Nord" către Primăria mun.Bălți cu cerința de a o obliga să emită pe numele primului Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, care i-ar confirma dreptul de proprietate privată asupra terenului aferent lăcașului de cult din mun.Bălți, str.Burebista 5, cu suprafața de 0,2373 ha, cu număr cadastral 0300207501, ca depusă cu expirarea termenului de prescripție. În procesul dat Consiliul mun.Bălți a fost atras în calitate de intervenient accesoriu, dat fiind că reclamantul a refuzat să înainteze pretenții și față de primul. Pentru a da o astfel de soluție, prima instanță a constatat că dreptul de proprietate municipală asupra terenului aferent lăcașului de cult din mun.Bălți, str.Burebista 5, cu suprafața de 0,2373 ha, cu număr cadastral 0300207501 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 18.10.2002. Tot la 18.10.2002 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra construcției – lăcașului de cult și dreptul de folosință a reclamantului asupra terenului nominalizat, ca drept real. Accentuăm – de reclamant nu a fost contestat dreptul de proprietate municipală asupra terenului dat, precum și nu a fost solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului.

Prin Decizia Curții de Apel Bălți din 09.11.2016 a fost admis apelul declarat de Comunitatea religioasă Biserica Creștină Adventistă de Ziua a Șaptea Conferința "Moldova de Nord", casată Hotărârea Judecătoriei Bălți din 30.06.2016 și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă. Prin Încheierea Curții Supreme de Justiție RM din 25.01.2017 recursul declarat de Primăria și Consiliul mun.Bălți a fost respins ca inadmisibil.

De principiu, cu hotărârea primei instanțe sîntem de acord, deoarece art.15/1 a fost introdus în Codul Funciar RM prin Legea RM nr.1006-XV din 25.04.2002, în vigoare din 06.06.2002. Astfel, pînă la intrarea în vigoare a Codului Civil RM la 12.06.2003, opozabilitatea dreptului real de proprietate asupra bunului imobil nu a beneficiat de reglementări exprese atît de clare. În perioada de pînă la și după 18.10.2002 pînă la 12.03.2003 Comunitatea religioasă Biserica Creștină Adventistă de Ziua a Șaptea Conferința "Moldova de Nord" a avut opțiunea de solicita transmiterea terenului aferent lăcașului de cult, conform Hotărîrii Guvernului RM nr.740 din 11.06.2002. După această dată, în opinia noastră, dreptul respectiv a devenit condiționat de art.499 al.2 Cod Civil RM, fiind necesar în mod obligatoriu consimțămîntul proprietarului, în cazul în care bunul imobil și drepturile asupra lui au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile. În cazul de față, consimțămîntul proprietarului nu a fost dat, fiind existente prevederi legale privind transmiterea dreptului de proprietate conform procedurilor legale și nefiind existente prevederi legale privind transmiterea dreptului de proprietate cu titlu gratuit. Astfel, în această parte, considerăm că puterea judecătorească prin interpretarea actului legislativ nu poate încălca principiul separării puterilor în stat și acorda normelor legale efecte noi, neprevăzute de legislator.

Ca rezultat, hotărîrile judecătorești emise în temeiul art.15/1 al.3 Cod Funciar RM, suplinit cu efecte juridice născute din precedentul judiciar, nespecific sistemului judiciar al Republicii Moldova, de facto, expropriază subiectul de drept ce exercită atribuțiile de proprietar Consiliul mun.Bălți de un bun, proprietate publică din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale. Prin executarea hotărîrilor judecătorești se stinge dreptul de proprietate a părții la proces care nu a avut calitatea de pîrît și față de care nu au fost înaintate pretenții. Mai mult ca atît, însăși hotărîrile judecătorești nominalizate, emise în temeiul art.15/1 al.1 Cod Funciar RM nu conțin dispoziții translativ de proprietate.

Reieșind din cele expuse mai sus, în temeiul art.7, 7/1, 29 – 31, 38, 62 din Codul jurisdicției constituționale a Republicii Moldova

#### Solicităm:

1. admiterea sesizării;
2. declararea neconstituționalității alineat 3 articol 15/1 Cod Funciar al Republicii Moldova, iar anume sintagma: "Proprietarul bisericii și altor construcții de pe lîngă ea este concomitent și proprietarul terenurilor aferente în hotarele existente".
3. suspendarea acțiunii alineat 3 articol 15/1 Cod Funciar al Republicii Moldova pînă la soluționarea în fond a cauzei cu emiterea unei decizii sau hotărîri definitive.

La sesizare se anexează:

1. Hotărîrea Judecătorei Bălți din 30.06.2016
2. Decizia Curții de Apel Bălți din 09.11.2016
3. Încheierea Curții Supreme de Justiție RM din 25.01.2017
4. Recursul declarat de Primăria și Consiliul mun.Bălți
5. Cerere de apel declarată de Comunitatea religioasă Biserica Creștină Adventistă de Ziua a Șaptea Conferința "Moldova de Nord" ,
6. Decizia Consiliului mun.Bălți nr.17/28 din 07.12.2015
7. Încheierea Judecătorei Cimișlia din 03.12.2014
8. Decizia Curții de Apel Chișinău din 02.03.2015
9. Cererea depusă de Comunitatea religioasă Biserica Creștină Adventistă de Ziua a Șaptea Conferința "Moldova de Nord" la 15.10.2015
10. Răspunsul Primăriei mun.Bălți nr.P-03-12/3868 din 01.12.2015
11. Extras din Registrul bunurilor imobile pentru bunul imobil cu număr cadastral 0300207501
12. Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.492 din 28.09.1998
13. Extras din Registrul de stat al organizațiilor necomerciale din 22.01.2016

Președintele ședinței a II  
extraordinară a Consiliului mun. Bălți

Dmitri Pasat

Contrasemnează:  
Secretarul Consiliului mun. Bălți

Irina Serdiuc

APROBATĂ  
prin decizia Consiliului mun. Bălți  
nr. 2/44 din 23.02.2017

## PROCURĂ

Prin prezenta se atestă împuternicirea de reprezentare a Consiliului municipal Bălți în fața Curții Constituționale, în proces de jurisdicție constituțională, acordată specialistului principal al direcției juridice a Primăriei municipiului Bălți dlui **Valentin FEDIUC**, cu drept de a exercita în numele Consiliului municipal Bălți toate actele procedurale prevăzute de art. 30, 31 din Codul jurisdicției constituționale a Republicii Moldova nr.502-XIII din 16.06.1995, inclusiv să semneze și să depună cererea, să aibă acces la lucrările dosarului, să prezinte argumente și să participe la examinarea lor, să pună întrebări altor participanți la proces, să facă declarații, să prezinte explicații, verbale și scrise, să obiecteze împotriva declarațiilor, argumentelor și considerentelor altor participanți la proces, să modifice temeiul sau obiectul sesizării, să renunțe la sesizare, parțial sau total.

Prezenta procură este valabilă timp de 1 (un) an din momentul emiterii.

Reprezentant \_\_\_\_\_ **Valentin FEDIUC**

*Adeverită:*

**Reprezentat**

Consiliul municipal Bălți  
în persoana președintelui ședinței a II  
a Consiliului municipal Bălți  
din 23.02.2017

\_\_\_\_\_ **Dmitri PASAT**