



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md, www.calm.md

Nr. 117 din 10 aprilie 2026

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare

cancelaria@maia.gov.md

angela.dogotari@maia.gov.md

copie:

Cancelaria de Stat

cancelaria@gov.md

AVIZ

repetat la proiectul de lege pentru modificarea Codului funciar nr. 22/2024
(număr unic 143/MAIA/2026)

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare al Republicii Moldova nr. 11-05/995 din 02.04.2026, privind promovarea spre expertizare a proiectului de lege pentru modificarea Codului funciar nr. 22/2024 (număr unic 143/MAIA/2026), și **reiterează următoarele obiecții.**

1. În Art. I (Codul funciar nr. 22/2024 (...), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează):

1.1. Referitor la pct. 6 (La articolul 32: alineatul (1) textul „art. 23 alin. (2) lit. a), c)–g)” se substituie cu textul „art. 23 alin. (2) lit. a), c)–g) și I)”; alineatul (6) textul „art. 23 alin. (2) lit. a), c)–g)” se substituie cu textul „art. 23 alin. (2) lit. a), c)–g) și I):

atenționăm, că **nu toate terenurile pentru grădini pot fi considerate de drept (automat) „destinate construcțiilor și amenajărilor”**. Prin urmare, nu poate avea loc automat înscrierea în registrul bunurilor imobile noul mod de destinație și de folosință. Acestea necesită examinarea (de către APL) după următoarele aspecte relevante, prevăzute de Codul funciar:

dacă sunt (sau nu) **amplasate adiacent hotarelor intravilanului și titularii necesită (sau nu) să compenseze pierderile** cauzate de schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă,

în dependență dacă **sunt sau nu incluse în teritoriul intravilan** prin decizia autorității deliberative a administrației publice locale, cu **modificarea planului urbanistic general al localității aprobat**,

precum și faptul **dacă planul urbanistic aprobat prevede în zonele respective „construcții locative”**

A se vedea în acest sens prevederile din Codul funciar:

Art. 31¹: „(2) *Terenurile atribuite în proprietate ca loturi de pe lângă casă (grădini), amplasate adiacent hotarelor intravilanului, se includ în hotarele intravilanului localității, se consideră terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor și se utilizează pentru execuția*

construcțiilor locative, cu condiția introducerii acestora în planul urbanistic general al localității”;

Art. 60 (4): „Pierderile cauzate de schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă și a celor destinate fondului forestier nu se compensează în următoarele cazuri: f) în cazul terenurilor pentru grădini și al terenurilor pentru loturi pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole **incluse în teritoriul intravilan prin decizia autorității deliberative a administrației publice locale, cu modificarea planului urbanistic general al localității aprobat**”).

În același timp, pentru realizarea unor construcții distincte pe asemenea terenuri, sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu elaborate și aprobate (care presupune costuri neacoperite), cu redimensionarea configurației inițiale ale parcelelor.

Totodată, atragem atenția că, prin proiect, are loc modificarea categoriei de destinație a terenurilor vizate (din „terenuri cu destinație agricolă” în „terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor”), iar art. 32 din Codul funciar are titlul „Schimbarea modului de folosință a terenurilor cu destinație agricolă”, *i.e.* **în general este inadecvată introducerea unei norme de schimbare a categoriei de destinație a terenurilor în articolul care reglementează doar schimbarea modului de folosință în interiorul unei categorii de destinație (agricolă).**

Dacă autorul nu va ține cont de critica sus-menționată, **se va produce un haos în privința valorificării terenurilor pentru grădini, inclusiv vor fi cheltuite resurse publice pentru soluționarea unor potențiale (și numeroase) conflicte, ceea ce este inadmisibil, iar registratorii din cadrul IP CBI vor aprecia discreționar aspecte (tehnice, juridice, urbanistice) care nu țin de competența lor.**

1.2. În pct. 7 (Articolul 35 alineatul (4) va avea următorul cuprins: „(4) Modul de transmitere în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică a statului și a unității administrativ-teritoriale se stabilește de Guvern):

textul „a statului și a unității administrativ-teritoriale se stabilește de Guvern” necesită a se substitui cu textul cu următorul cuprins:

„se determină în modul stabilit de Guvern, pentru terenurile care aparțin statului, respectiv, de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale, pentru terenurile care aparțin unității administrativ-teritoriale”. De ce statul, trebuie să decidă cum trebuie să fie puse în valoare terenurile cu destinație agricolă a UAT, dacă există norma legală care stabilește clar că administrarea bunurilor, inclusiv darea în arendă, se efectuează prin adjudecarea dreptului prin licitație publică.

A se vedea în acest sens și prevederile Art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002, care reglementează modul de determinare a redevenței în cazul suprafeței. Având în vedere că plățile de arendă constituie venituri proprii colectate la bugetele locale, reieșind din raționamentele expuse în jurisprudența Curții Constituționale a Republicii Moldova:

APL necesită să dețină libertatea de a stabili cuantumul impozitelor, taxelor și altor plăți locale în limitele legislației naționale ca un indicator important al autonomiei locale, iar legea trebuie să garanteze un spațiu real de manevră fiscală pentru APL în exercitarea competențelor sale, inclusiv **„să dispună de posibilitatea de a determina prețurile de arendă a terenurilor proprietate publică”, „dreptul de a realiza prioritățile comunității fără**

amestecul autorităților publice centrale” (a se vedea, de ex., HC nr. 19 din 31.10.2023, HC nr. 27 din 14.09.2021).

1.3. În pct. 9 (la articolul 58: alineatul (10) va avea următorul cuprins: (10) *Procedura și cerințele specifice de schimbare a destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară pentru cazurile prevăzute la alin. (6) lit. c), d), e) și f), precum și criteriile de selectare a terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară și a terenurilor destinate fondului forestier pentru schimbarea destinației acestora în cazurile menționate la alin. (61) se stabilesc de Guvern*):

având în vedere că la lit. c) și lit. e) din Art. 58 se regăsesc prevederile privind înființarea cimitirelor (administrate de autoritățile administrației publice locale) și dezvoltarea infrastructurii urbane/rurale, competențe care sunt proprii ale autorităților administrației publice locale, **impunerea de către Guvern a unor impedimente în realizarea acestora – contravine principiului autonomiei locale. Asemenea reglementări, care reglementează organizarea teritoriului, potrivit Constituției, se legiferează în exclusivitate prin legi organice. Prin urmare, solicităm revizuirea normei.**

1.4. În pct. 10 (La articolul 59: aliniatul (3) va avea următorul conținut: „(3) În cazul schimbării destinației terenurilor în scopul exploatării zăcămintelor de substanțe minerale utile, la demersul prevăzut la alin. (1) se anexează suplimentar):

atragem atenția că norma nu prevede necesitatea deținerii dreptului asupra terenului în subsolul căruia necesită a se exploata zăcămintele, ceea ce constituie **un motiv de conflict între titularii de drepturi, inclusiv cu autoritățile administrației publice locale. Solicităm completarea normei cu dovada privind dreptul asupra terenului care necesită să o prezinte solicitantul interesat în schimbarea destinației în scopul exploatării zăcămintelor de substanțe minerale utile.**

1.5. În pct. 10 (La articolul 59: aliniatul (3) va avea următorul conținut: „(3) În cazul schimbării destinației terenurilor în scopul exploatării zăcămintelor de substanțe minerale utile, la demersul prevăzut la alin. (1) se anexează suplimentar: b) studiul pedologic privind determinarea notei de bonitate a solului – pentru terenurile reîncadrate în circuit după recultivare, având drept scop calculul prejudiciului cauzat de degradarea calității solului):

se propune stipularea clară în normă, că se reîncadrează în circuitul agricol după recultivare și se calculează prejudiciului cauzat de degradarea calității solului, doar în cazul retragerii temporare a terenurilor din circuitul agricol. Actuala redacție a Codului funciar și a propunerilor de modificare prin proiectul în cauză – nu face distincția clară dintre retragerea temporară din circuitul agricol și schimbarea destinației terenurilor în scopul exploatării zăcămintelor de substanțe minerale utile.

În același sens, este de remarcat faptul că în cazul schimbării destinației terenurilor agricole în „terenuri destinate transporturilor, rețelelor de comunicații electronice și exploatării miniere” – nu se justifică studiul pedologic privind bonitatea solului (până la și după extragere). În cazul schimbării destinației, titularul achită pierderile pentru excluderea din circuitul agricol, iar solul fertil este decopertat și reamplasat în locuri prestabilite, iar după

exploatare, aceste terenuri rămân în această categorie de destinație (nu se reîntorc în categoria celor destinate agriculturii).

2. Solicităm includerea unor noi puncte în proiect (și renumerotarea), cu următoarele norme:

2.1. În art. 17, alin. (18) textul „Prețul de vânzare-cumpărare a” se substituie cu textul cu următorul cuprins:

„Valoarea de piață în scopul vânzării-cumpărării”.

Redacția actuală a art. 17 alin. (18) din Codul funciar constituie:

„Prețul de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale se determină de către un evaluator conform Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare”.

În primul rând, prețul de vânzare-cumpărare a terenurilor îl stabilește statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin autoritățile publice abilitate, iar în al doilea rând, - **evaluatorul determină** conform Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare – „valoarea de piață”, dar nu **prețul de vânzare-cumpărare**. Prin urmare, **redacția actuală a alin. (18) din art. 17 este inadecvată și necesită redactarea propusă.**

2.2. În art. 19, alin. (4¹) textul „Prețul de vânzare-cumpărare a” se substituie cu textul cu următorul cuprins:

„Valoarea de piață în scopul vânzării-cumpărării”.

A se vedea *supra* argumentarea substituirii.

Redacția actuală a art. 17 alin. (4¹) din Codul funciar constituie:

„(4¹) Prețul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale se determină de către un evaluator conform Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare”.

2.3. În art. 35 alin. (2) din Codul funciar, textul „art. 18 din Legea nr. 221/2007 privind activitatea sanitară veterinară” se substituie cu textul cu următorul cuprins: „art. 6 alin. (3) din Legea zootehniei nr. 213/2022”.

Substituirea este necesară pentru corectarea trimiterii legislative, or anume norma vizată din Legea zootehniei reglementează raportul la care face trimitere art. 35 alin. (2) din Codul funciar.

2.4.1. În art. 21, alin. (3) se completează cu textul cu următorul cuprins:

„fapt despre care succesorii se înștiințează în scris de registratorul din instituția publică care efectuează înregistrarea dreptului asupra terenului în registrul de publicitate”.

2.4.2. În art. 21, alin. (4) cuvintele „autoritatea administrației publice locale” se substituie cu textul cu următorul cuprins:

„instituția publică care a efectuat înregistrarea dreptului asupra terenului în registrul de publicitate”.

După intrarea terenurilor în circuitul civil (după prima înregistrare în registrul de publicitate) - **autoritățile administrației publice locale nu mai dețin pârghii și mecanisme**

de monitorizare a temeiurilor juridice de dobândire a drepturilor asupra terenurilor. Aceste mecanisme sunt disponibile în exclusivitate instituției publice care efectuează înregistrarea dreptului asupra terenului în registrul de publicitate. Prin urmare, introducerea în Codul funciar a acestei norme (care nu a fost consultată și avizată de către CALM) este abuzivă (în raport cu APL), dar și lipsită de finalitate, ceea ce demonstrează necesitatea substituirii sus-menționate.

Redacția actuală a art. 21 alin. (3) și alin. (4) din Codul funciar constituie:

„Articolul 21. Subiecții dreptului de proprietate privată

(3) În cazul dobândirii prin succesiune, prin hotărârea instanței de judecată sau prin ipotecă a terenurilor menționate la alin. (2), succesorii sunt obligați să îl înstrăineze în termen de un an, calculat de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului.

*(4) Dacă, în termenul stabilit la alin. (3), persoana care nu are dreptul să dețină în proprietate terenul cu destinație agricolă sau terenul destinat fondului forestier nu a înstrăinat terenul în cauză, **autoritatea administrației publice locale** va solicita instanței de judecată înstrăinarea acestuia în condițiile art. 539 din Codul civil nr. 1107/2002. // înregistrarea dreptului asupra terenului în registrele de publicitate”.*

2.5. În art. 29, alin. (4) se modifică și se expune cu următorul cuprins:

„(4) Pentru utilizarea de către deținătorii adiacenți a terenurilor proiectate pentru drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, ca fiind implicate într-un singur proces tehnologic, autoritățile administrației publice locale pot stabili și percepe de la acești deținători plată anuală de arendă, indiferent dacă terenurile sunt sau nu înregistrate în registrul de publicitate”.

Menționăm, că redacția actuală a art. 29 alin. (4) din Codul funciar a cauzat deja numeroase situații de ratare a veniturilor la bugetele locale, pe motiv că APL nu dețin un temei legal de a impune plata de arendă pentru utilizarea acestor suprafețe de teren proprietate publică a unității administrativ-teritoriale. Amintim, că potrivit art. 29 alin. (2) din Codul funciar este instituită **prezumția legală a apartenenței acestor terenuri la domeniul public local**, ceea ce impune **necesitatea perceperii plății pentru folosire**, chiar dacă nu sunt încă înregistrate în registrul de publicitate.

Redacția actuală a art. 29 alin. (2) și alin. (4) din Codul funciar constituie:

*„(2) **Drumurile tehnologice și de exploatare agricolă fac parte din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale**, circuitul civil al acestora fiind limitat în condițiile legii;*

(4) Transmiterea în administrare/gestiune a terenurilor cu drumuri tehnologice și de exploatare agricolă proprietate publică este interzisă”.

2.6. În art. 30, textul „în conformitate cu condițiile stabilite de prezentul cod” se substituie cu textul cu următorul cuprins:

„și a caselor de vacanță în conformitate cu condițiile stabilite de Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 și prezentul cod”.

În cazul în care se va păstra redacția actuală a art. 30 din Codul funciar, acesta va menține coliziunile legale cu prevederile actuale ale Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 (de ex., art. 387 alin. (4), care prevede: *„casele de vacanță cu cel*

