Dosarul nr.3-88/2024
(PIGD 2-24065725-09-3-17062024-1)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii RM

06 februarie 2025 *mun.Bălţi*

Judecătoria Bălţi, sediul Central
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul *Valeriu Pădurari*
grefier *Marina Nichitoi*

examinînd în ședință de publică cauza în procedura contenciosului administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești vs Primăria or.Fălești și Primarul or.Fălești, persoane interesate Consiliul or.Fălești și IP ”Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcții și locuințe” privind anularea actului administrativ și impunerea la acțiune,

C O N S T A T Ă :

La 17 iunie 2024, reclamantul Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești, a înaintat acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Primăria or.Fălești și Primarul or.Fălești, persoane interesate Consiliul or.Fălești și IP ”Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcții și locuințe” privind anularea actului administrativ și impunerea la acțiune.

*În motivarea acțiunii, indică reclamantul că, Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești, este proprietară a următoarelor construcții: 1. Construcţia cu suprafaţa de 69,6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Fălești, str.*****; 2.Construcţia cu suprafaţa de 250.7 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Fălești, str.*****; 3. Construcţia cu suprafaţa de 415,2 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Fălești, str.*****; 4. Construcţia cu suprafaţa de 126.8 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Fălești, str.*****; 5. Construcţia cu suprafaţa de*

*353.3 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****; 6. Construcţia cu suprafaţa de 136,0 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****; şi Construcţia cu suprafaţa de 212,6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or or.Făleşti, str.*****.*

*Notează reclamantul că, prin Decizia Consiliului orăşenesc Făleşti nr.05/1 din 26.05.2010 s-a dispus: 1) "Se aprobă lucrările cadastrale de formare prin separare a bunurilor imobile din ***** cu următoarele numere cadastrale: *****. *****, *****; *****; *****; *****; 2) Se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0.0117 ha.nr. cadastral:*****, aferent oficiului din str.*****; 3) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0.0117ha nr. cadastral:*****. din str.Pieţii 1 aferent oficiului a UCOOP Făleşti, în mărime de 1964.77 lei; 4) Se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0.0989 ha, nr.cadastraj ***** aferent construcţiei comerciale din str. Pieţii 1; 5) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0.0989ha, nr.cadastral ***** din str.Pieţii 1 aferent construcţiei comerciale a UCOOP Făleşti în mărime de 16608,24 lei; 6) Se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0.0261 ha, nr.cadastral *****, aferent construcţiei comerciale din str.Pieţii 1; 7) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0.0216 ha, nr.cadastral ***** din ***** aferent construcţiei comerciale a UCOOP Făleşti în mărime de 4382,96 lei; 8) se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0.0640 ha, nr.cadastral *****, aferent construcţiei comerciale din str.Pieţii, 1; 9) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0.0640 ha. nr.cadastral *****, din str.Pieţii 1 aferent construcţiei comerciale a UCOOP Făleşti, 1 mărime de 10747,50 lei; 10) Se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0.0255 ha, nr.cadastral *****, aferent construcţiei comerciale din str.Pieţii1; 11) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0.0255ha, nr.cadastral *****, din ***** aferent construcţiei comerciale a UCOOP Făleşti, in mărime de 4282,20 lei; se abrogă decizia Consiliului orăşenesc Făleşti nr.10/24 din 24.09.2004, Cu privire la atribuirea definitivă a terenului pentru construcţia veceului în piaţa orăşenească Făleşti Gorodenschi R.; 13) Specialistul pentru reglementarea regimului funciar al primăriei or.Făleşti Ion Bulban va perfecta proiectul contractului de vânzare-cumpărare şi îl va prezenţa primarului şi cumpărătorului pentru semnare, autentificare notarială şi înregistrare OCT Făleşti; 14) Controlul executării prezentei decizii se pune în seama comisiei consultaţi de specialitate pentru ecologie şi probleme funciare (preşedinte - dl. Hîncu M).*

*Notează că, prin contractul nr.115 din 30.06.2010 s-a făcut vânzarea terenurilor cu nr.cadastrale ***** suprafaţa de 0,0117 ha, ***** suprafaţa de 0,0989 ha, ***** suprafaţa de 0,0261 ha, ***** suprafaţa de 0,0640 ha şi ***** suprafaţa de 0,0255 ha. Ulterior, Institutul Naţional de cercetări şi proiectări ”Urban Proiect”, Atelierul Nord (la moment succesor în drepturi IP „Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism construcţii şi locuinţe”) a făcut studiul de determinare a terenurilor aferente bunuri imobile amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****şi a constatat că Administra Publică Locală a oraşului, contrar prevederilor art.108 al Legii cooperaţiei de consum nr.1252 din 28.09.2000 a lipsit Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Făleşti dreptul folosinţei terenului din str.Pieţii nr. 1; Administraţia publică locală a oraşului Faleşti, contrar prevederii Legii nr.354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, Hotărârii Guvernului nr.61 din 29.01.1999 şi alte acte normative a vândut Cooperativelor de consum din or.Fălești (proprietarul clădirilor respective) terenuri aferente cu suprafeţe arbitrare şi în lipsa schemelor respective, elaborate de către instituţii licenţiate în domeniul urbanismului.*

Prin aceste acţiuni incorecte, Administraţia Publică locală a lipsit aceste obiecte şi de teren pentru utilizarea acestora în scopuri tehnologice şi de posibilitatea de a avea acces la ele din drumurile publice.

Menţionează că, potrivit prevederilor punctelor 5 şi 19 ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr.1428 din 16.12.2008, este stabilit că, elaborarea schemelor pentru determinarea terenurilor aferente este competenţa întreprinderilor licenţiate în domeniul urbanismului ÎNCP ”URBANPROIECT” este licenţiat în domeniul urbanismului. Conform prevederilor p.19 al Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr.61 din 29.01.1999 bunurilor imobile se efectuează cu respectarea normelor de urbanism.

La fel, indică că, Punctul 3 al Regulamentului cu privire la vânzarea cumpărarea şi locaţiunea arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr.1428 din 16.12 2008 stabileşte că terenul aferent este compus din suprafaţa de teren pe care sunt amplasate bunurile imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora.

*Mai notează că, Anexa nr.7 a normativului în construcţii CCHuП 2*****.01-89 stabileşte următoarele dimensiuni ale terenurilor pentru instituţiile, întreprinderi prestări servicii şi instituţii: A) întreprinderile de comerţ cu spaţiu comercial până la 250 m.p. - teren în mărime de 0.08 ha pentru fiecare 100 m.p. suprafaţă comercială; B) întreprinderile cu spaţiu comercial de la 250 până la 650 m.p. teren in mărime de 0.08-0.06 ha pentru fiecare 100 m.p. suprafaţă comercială; C) întreprinderi alimentaţie publică teren în mărime de 0.2-0.25 ha pentru fiecare 100 locuri.*

La fel, şi alte acte stabilesc că, suprafaţa terenului de pământ necesară pentru amplasarea unui obiect de alimentaţie publică în dependenţă de numărul locurilor în sală şi în particular: 28 m.p. de teren pentru un loc în sală, care are capacitatea de 50 locuri.

*Utilizând normativele expuse în punctele 3.7 şi 3.8 al prezentului Studiu şi reuşind din necesităţile asigurării parametrilor tehnologici se constată următoarele dimensiuni ale terenurilor aferente bunurilor imobile ale Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Făleşti: a) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** (Blocul administrativ nr.1) în mărime de 0.0300 ha. Suprafaţa în cauză este necesară pentru asigurarea proceselor tehnologice (accesul maşinilor serviciului de pompieri, accesul şi manevrarea transportului de serviciu) Suprafaţa normativă a terenului aferent depăşeşte suprafaţa terenului vândut pentru obiectul dat cu 0.0183 ha; b) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** (Magazin şi frizerie în mărime de 0.0500 ha. Suprafaţa în cauză este necesară pentru asigurarea proceselor tehnologice (accesul şi manevrarea transportului tehnologic şi al serviciului de pompieri) şi în baza dimensiunii normative a terenului de 0.08 ha la 100 m.p. a suprafeţei de comerţ. Obiectul dat are o suprafaţă comercială în mărime de 47.0 m.p. Suprafaţa terenului normativ al terenului aferent depăşeşte suprafaţa vândute pentru obiectul dat cu 0.0239 ha; c) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** (magazin, laboratorul sanitar) în mărime de 0.3200 ha, Suprafaţa în cauză este necesara din punct de vedere tehnologic stabilită prin normativul în construcţie, care stabileşte dimensiunea terenului necesar pentru amplasarea obiectului comercial în mărime de 0,8 pentru 100 m.p. de spaţiu comercial. Magazinul dat are spaţiu comercial în mărime de 355.0 m.p. pentru care e necesar un teren de 0.2800 ha. Pentru laborator este necesar de un teren în mărime de 0.0400 ha. Suprafaţa terenului normativ al terenului aferent depăşeşte suprafaţa terenului vândut cu 0.2560 ha; d) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** (2 magazine) în mărime de 0.3226 ha. Suprafaţa în*

*cauză este necesară pentru accesul transportului special (pompieri şi tehnologic şi conform necesităţilor unităţilor comerciale / reieşind din dimensiunile de teren normativ (0.08 ha la fiecare 100 m.p. spaţiu comercial). Magazinele vizate au spaţiu comercial respectiv de 190.0 şi 240 m.p. Suprafaţa terenului normativ al obiectului dat depăşeşte suprafaţa vândută anterior cu 0.2246 ha; e) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** (Blocul administrativ nr.2 cu pavilionul Peşte", cafenea pentru 24 locuri şi WC pentru 6 cabine încorporate în oficiul administrativ) în mărime de 0.0500 ha, inclusiv pentru cafea, care este calculată din normativul de 0.200 ha pentru 100 locuri (200:4). Suprafaţa terenului normativ al obiectului dat depăşeşte suprafaţa terenului vândut anterior cu 0.0245 ha; f) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral 430121702.76 (WC autonom cu 6 cabine) în mărime de 0.0200 ha, pentru necesităţile tehnologice. Suprafaţa terenului Normativ depăşeşte suprafaţa terenului vândut anterior cu 0.0097 ha. Anterior Administraţia Publică Locală din or. Făleşti a vândut Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Făleşti terenuri aferente celor 6 bunuri imobile in lipsa schemelor terenurilor aferente elaborate de către întreprinderi de proiectare licenţiate în domeniul urbanismului cu devieri grave de la normativele urbanistice şi necesităţile pentru funcţionarea tehnologică pe aceste terenuri.*

Notează reclamantul că, din suprafaţa terenurilor aferente vândute, suprafaţa de 0.1656 ha revine suprafeței sumare a construcţiilor respective, amplasate pe terenul examinat. Pentru asigurarea respectării cadrului legal în procesul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente bunurilor imobile, care aparţin Uniunii Cooperativelor de Consum din or.Făleşti, Consiliul orăşenesc Făleşti urmează a decide corect suprafeţele acestora conform prin două căi: A) Prin modificarea parţială a deciziilor sale privind vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente bunurilor imobile, care aparţin Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Făleşti cu substituirea mărimilor incorecte ale suprafeţelor terenurilor cu cifre corecte; B) Prin anularea deciziilor sale privind vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente cu adoptarea unor decizii noi în baza datelor indicate în Studiu. Traseul şi parametrii servituţii stabilite anterior de către Consiliul orăşenesc Făleşti pentru accesul la bunul imobil, care aparţine altei persoane se păstrează neschimbat 3.15 Schemele privind determinarea suprafeţelor şi configuraţiilor terenurilor aferente pentru fiecare obiect se anexează.

Comunică că, Institutul Naţional de cercetări şi proiectări „Urban Proiect", Atelierul Nord (la moment succesor în drepturi IP „Oficiul

*amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe"), în studiul de determinare a terenurilor aferente bunurilor imobile amplasate pe terenul cu nr.cadastral *****şi a recomandat Consiliului orăşenesc Făleşti: A) A aproba prin decizia sa suprafaţa terenuri lor aferente bunurilor imobile care aparţin Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Făleşti conform Schemei elaborate de către INCP Urbanproiect cu suprafaţa sumară în mărime de 0.7926 ha, cu vânzarea ulterioară a terenului respectiv, conform prevederilor p.7 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr.1428 din 16.12.2008. doar proprietarului acestor construcţii; B) A anula deciziile iniţiale privind vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente ale bunurilor imobile cu suprafaţa de 0.2356 ha, aflate in proprietate Uniunii Cooperativelor de Consum din or.Făleşti amplasate pe terenul cu numărul cadastral 430121702. Se recomandă Primarului oraşului Făleşti, rl.Făleşti să elibereze certificate de urbanism pentru proiectarea construcţiei şi reconstrucţiei obiectivelor existente şi noi doar conform prevederilor art.3, şi 4 ale Legii nr. 163 din 09*****.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construire*

*Menţionează că, constatările şi recomandările Institutului Naţional de cercetări şi proiectări „Urban Proiect", Atelierul Nord, în studiul de determinare a terenurilor aferente bunurilor imobile amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****, au fost coordonate de Arhitectul or.Făleşti, d-nul V. Cervaniuc, la data de 24.10.218, fapt ce se confirmă prin semnătura şi ştampila Primăriei or.Făleşti aplicată în schema de delimitare.*

*Astfel, reclamantul susţine că, luând în consideraţie constatările şi recomandările Institutului Naţional de cercetări şi proiectări „Urban Proiect", Atelierul Nord în studiul de determinare a terenurilor aferente bunurilor imobile amplasate pe terenul cu nr.cadastral *****, prin cerere adresată primarului or. Făleşti, s-a solicitat: Cumpărarea terenului aferent construcţiei cu suprafaţa de 69,6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, cu suprafaţa de 0,0200 ha; Cumpărarea terenului aferent construcţiei cu suprafaţa de 250.7 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****; şi construcţiei cu suprafaţa de 415.2 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândută în mărime de 0,2246 ha; Cumpărarea terenului aferent construcţiei cu suprafaţa de 126.8 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândută în mărime de 0,0245 ha; Cumpărarea terenului aferent construcţiei cu suprafaţa de 353.3 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată*

*în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândută în mărime de 0,0245 ha şi a construcţiei cu suprafaţa de 136.0 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândută în mărime de 0,2560 ha; Cumpărarea terenului aferent construcţiei cu suprafaţa de 212.6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândută în mărime de 0,0239 ha.*

Notează că, la data de 20.05.2024 Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Făleşti a primit refuzul primarului or.Făleşti, Severin Alexandr, cu nr.213 din 17.05.2024, privind eliberarea borderoului de calcul şi prezentarea consiliului local a documentelor necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenurilor respective.

*Indică că, analiza refuzului cu nr.213 din 17.05.2024 semnat de primarul or.Făleşti, Severin Alexandr, privind eliberarea borderoului de calcul şi prezentarea consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenurilor, denotă că aceasta este ilegal şi urmează a fi anulat cu obligarea pârâţilor, să efectueze acţiunile de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local prevăzute de pct.15 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, în vederea cumpărării de către Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Făleşti a următoarelor terenuri aferente: Terenul aferent construcţiei cu suprafaţa de 69,6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, cu suprafaţa de 0,0200 ha; Terenul aferent aferent construcţiei cu suprafaţa de 250.7 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.***** şi terenul aferent construcţiei cu suprafaţa de 415.2 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândută în mărime de 0,2246 ha; terenul aferent construcţiei cu suprafaţa de 126.8 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândută în mărime de 0,0245 ha; Terenul aferent construcţiei cu suprafaţa de 353.3 m.p. cu numărul cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândută în mărime de 0,0245 ha şi a construcţiei cu suprafaţa de 136.0 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândută în mărime de 0,2560 ha; terenul aferent construcţiei cu suprafaţa de 212,6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândută în mărime de 0,0239 ha.*

Subliniază prevederile Legii privind administraţia publică locală, Legii cu privire la preţul normativ de vânzare-cumpărare a pământului,

*Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente și apreciază ca nefondat refuzul primarului, or, vânzarea suprafeţelor de teren care s-a efectuat anterior de către Administraţia publică locală a oraşului Făleşti, este contrară următoarelor legi: A) Legii nr.354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile; B) Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.61 din 29.01.1999; C) Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.1428 din 16.12.2008; D) Normativelor respective privind mărimea terenurilor de pământ necesare pentru construcţia obiectelor de menire obştească din Anexa nr.7 al CHull 2*****.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселени» - au vândut Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Făleşti (proprietarului clădirilor respective), terenuri aferente cu suprafeţe arbitrare şi în lipsa schemelor respective, elaborate de către instituţii licenţiate în domeniul urbanismului. Mai mult, Administraţia Publică locală a lipsit aceste obiecte de terenul pentru utilizarea acestora în scopuri tehnologice şi de posibilitatea de a avea acces la ele din drumurile publice.*

*Urmare celor expuse, solicită anularea ca fiind ilegal a refuzului cu nr.213 din 17.05.2024 semnat de Primarul or Făleşti, Severin Alexandr, de a efectua acţiunile de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente prevăzute de pct.15 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008; obligarea pârâţilor să efectueze acţiunile de pregătire a materialelor pentru decizia Consiliului local, conform pct.15 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, în vederea cumpărării de către Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Făleşti a următoarelor terenuri aferente: terenul aferent construcției cu suprafața de 69.6 m.p. cu număr cadastral ***** amplasat în or.Fălești, str.*****, cu suprafața de 0.0200 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 250.7 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești, str.***** și terenul aferent construcției cu suprafața dc 41 5.2 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.2246 ha; terenul aferent construcţiei cu suprafața de 126.8 m.p. cu număr cadastral *****. amplasat în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.0245 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 353.3 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în*

*or.Făleşti str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.0245 ha şi a construcţiei cu suprafaţa de 136.0 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Făleşti, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0,2560 ha; terenul aferent construcției cu suprafaţa de 212.6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Făleşti str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0,0239 ha.*

În referința la acțiunea înaintată, Primarul or.Făleşti, Severin Alexandr a indicat că, la data de 18.04.2024, Uniunea Cooperativelor de Consum Făleşti (în continuare UCOOP) s-a adresat primarului şi Consiliului local Făleşti, cu cerere de cumpărare a terenurilor aferente, prin care s-a solicitat modificarea Deciziei Consiliului local nr.05/1 din 26 mai 2010 şi să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat cu suprafaţa indicată în planul geometric; să completeze borderoul de calcul al preţului de vînzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare; să prezinte Consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv; după adoptarea Deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vînzare-cumpărare şi să le elibereze cumpărătorului.

*Notează că, analizând cererea în cauză în limita motivelor indicate s-a constatat că, cererea este neîntemeiată din următoarele considerente: la data de 11.03.2010, preşedintele interimar UCOOP Făleşti, Tudor Harea, s-a adresat primarului oraşului Făleşti, Pavel Ivanciuc, cu cerere de cumpărare a terenului aferent mijloacelor fixe, edificiilor amplasate în perimetru pieţii comerciale şi anume: magazine, sediul, pavilionul lapte-carne, complexul comercial în construcţie, alte edificii cu suprafaţa de 0,2496 ha, situate în or.Făleşti, ***** anexând la cerere: copia certificatului de înregistrare a UCOOP Făleşti, copia informaţiei din Registru bunului imobil; copia Hotărîrii Judecătoreşti Făleşti; copia autorizaţiei de funcţionare; copia Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren; copia planului cadastral a terenului *****; copia planului cadastral a terenului ce includ: terenurile oficiului administrativ-0,0117ha; terenul magazinului alimentar (ospătărie)-0,0282 ha; terenul pavilionului carne-lapte-0,075 ha; terenul magazinelor alimentare-0,105 ha; terenul veceului - 0,0104 ha; Extras din Registru bunurilor imobile.*

Susține că, ulterior la data de 19.05.2010, preşedintele interimar UCOOP Făleşti, Tudor Harea, s-a adresat primarului oraşului Făleşti, Pavel Ivanciuc, cu cerere de completare a pachetului de documente anexat la cererea din 11.03.2010, prezentând planul geometric precizat (nou) a terenurilor

*aferente mijloacelor fixe private cu suprafaţa de 0,2365 ha. La data de 26 mai 2010 Consiliul local Făleşti emite Decizia nr.05/1 ”Cu privire la vânzarea terenurilor aferente construcţiilor comerciale ale UCOOP Făleşti din str.Pieţii nr.1 prin care sa decis: 1) Se aprobă lucrările cadastrale de formare prin separare a bunurilor imobile din str.Pieţii, cu următoarele numere cadastrale: *****, *****, *****, *****, *****, *****; 2) Se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0,0117 ha,nr.cadastral:*****,aferent oficiului din str.Pieţii nr.1; 3) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0,0117 ha, nr.cadastral: *****, din ***** aferent oficiului UCOOP Făleşti, în mărime de 1964,77 lei; 4) Se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0,0989 ha,nr.cadastral:*****,aferent construcţiei comerciale din str.Pieţii nr.1; 5) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0,0989 ha, nr.cadastral:*****, din ***** aferent construcţiei comerciale UCOOP Făleşti, în mărime de 16608,24 lei; 6) Se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0,0261 ha, nr.cadastral: *****, aferent construcţiei comerciale din str.Pieţii nr.1; 7) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0,0261 ha,nr.cadastral:*****, din str. ***** 1, aferent construcţiei comerciale UCOOP Făleşti, în mărime de 4382,96 lei; 8) Se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0,0640 ha,nr.cadastral:*****, aferent construcţiei comerciale din str.Pieţii nr. 1; 9) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0,0640 ha, nr.cadastral: *****, din ***** aferent construcţiei comerciale UCOOP Făleşti,îm mărime de 10747,50 lei; 10) Se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0,0255 ha, nr.cadastral:*****, aferent construcţiei comerciale din str.Pieţii nr.1; 11) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0,0255 ha, nr.cadastral: *****, din ***** aferent construcţiei comerciale UCOOP Făleşti, în mărime de 4282,20 lei.*

Notează că, fiind emisă Decizia în cauză Consiliul local a respectat prevederilor art.3 din Hotărârea Guvernului nr.1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente care explică că teren aferent se consideră suprafaţa de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile specificate la punctul 2 (construcţiilor nefinalizate, precum şi a terenurilor aferente imobilelor private, înfiinţate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor private atribuite în calitate de cotă- parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole staţii şi garaje de maşini şi tractoare, arii de păstrare şi prelucrare a cerealelor, încăperi frigorifice pentru păstrarea fructelor şi legumelor, puncte de altoire a viţei de vie şi a pomilor fructiferi, sere, staţii de purificare a

reziduurilor animaliere, depozite, ateliere de reparaţii, de prelucrare a materiei prime, ferme zootehnice etc.), folosite în scopul producţiei agricole şi agroindustriale al prezentului Regulament şi terenul adiacent, atribuit la decizia proprietarului.

Indică că, la data de 07.06.2010, Decizia în cauză a fost înregistrată la Oficiul Cadastral Făleşti, iar la data de 30.06.2010, între Primăria oraşului Făleşti în persoana primarului Pavel Ivanciuc şi UCOOP Făleşti în persoana lui Tudor Harea a fost încheiat contractul nr.115 de vînzare-cumpărare a terenurilor aferente cu suprafaţa totală de 0,2262 ha.

Alegaţiile UCOOP Făleşti precum că, Consiliul local Făleşti a vândut terenuri aferente arbitrare şi în lipsa schemelor respective elaborate de instituţii licenţiate în domeniul urbanismului, sunt declarative lipsite de careva substanţă legală. La momentul vânzării terenurilor aferente Consiliul Local a respectat prevederile legislaţiei în vigoare la etapa emiterii şi anume: Legea nr.354 din 28-10-2004 cu privire la formarea bunurilor imobile (art. 10), Hotărârea Guvernului nr.61/1999 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile cu privire la formarea bunurilor imobile; Hotărârea Guvernului nr.1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente.

Menţionează pârâtul că, la data de 26 mai 2010, data emiterii Deciziei 05/1 Consiliul local Făleşti a respectat prevederile art.13 şi 14 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008 potrivit căreia la cerere Cumpărătorul anexează: 1) planul cadastral al terenului, în original, eliberai de oficiul cadastral teritorial sau de o firmă licenţiată, cu indicarea suprafeţei, numărului cadastral şi adresei terenului sau copia autentificată a acestuia. Planul se aprobă de primarul unităţii administrat iv-teritoriale pe teritoriul căreia este amplasat terenul; 2) persoanele juridice şi întreprinderile individuale copia certificatului înregistrării de stat; persoanele fizice copia buletinului de identitate sau a paşaportului; 3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată şi copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; 4) în cazul construcţiilor nefinalizate - autorizaţia de construcţie şi actul de inspectare a construcţiei; 5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz. Toate documentele enumerate ca obligatorii au fost prezentate de către UCOOP Făleşti.

Ulterior, vânzării terenurilor aferente, Hotărârea Guvernului 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente a suferit un şir de modificări şi anume că la cerere (art.14) Cumpărătorul va anexa: planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislaţie în baza schemei terenului aferent, elaborată de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului; (prin HG800 din 03.09.10, MO 163- 165/10.09.10 art.887). La momentul vânzării obligatoriu era prezentarea planului cadastral eliberat de oficiul cadastral teritorial şi aprobat de primarul unităţii administrativ-teritoriale şi nu planul geometric elaborat de o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului. Contractul de vânzare cumpărare a terenurilor aferente a fost încheiat la 30 iunie 2010, iar modificările au intrat în vigoare la 03.09.2010. Iar modificarea art.3 din Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, precum că terenul aferent este compus din suprafaţa de teren pe care sînt amplasate nemijlocit obiectivele şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic, obiectivele privatizate sau supuse privatizării, obiectivele private, precum şi construcţiile nefinalizate, a intrat în vigoare la 30.05.2013. Prevederile legislaţiei în vigoare enunţate neavând efect retroactiv.

*Mai comunică că, la data de 17.06.2021 Consiliul local Făleşti emite Decizia nr.04/7, prin care s-a aprobat: suprafaţa a 3 servituţi conform studiului de determinare a servitutelor pe terenul cu numărul cadastral *****, pentru asigurarea accesului transportului tehnologic şi special (pompieri, salvare, etc.) către bunurile imobile care aparţin cu drept de proprietate al UCOOP Făleşti de la drumurile publice adiacente ale localităţii cu suprafaţa sumară de 0,2234 ha, inclusiv: Servitutea I cu suprafaţa de 0,1070 ha; Servitutea II cu suprafaţa de 0,0934 ha; Servitutea III cu suprafaţa de 0,0230 ha. Tot aici s-a obligat UCOOP Făleşti să întreprindă măsuri de evacuare a construcţiilor cu caracter provizoriu (gherete, tarabe, etc.) de pe traseul servitutelor stabilite mai sus.*

*Cu referire la Studiul de determinare a terenurilor aferente bunurilor imobile amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****, executat de Institutul Naţional de cercetări şi proiectări „Urbanproiect", la care reclamantul face referire ultimul a fost emis în anul 2018, şi nu poate avea careva carenţe cu Decizie 05/1 din 26.05.2010.*

În baza celor expuse, solicită admiterea referinţei, respingerea acţiunii civile depusă Uniunea Cooperativelor de Consum Făleşti vs Primăria or.Făleşti şi Primarul or. Făleşti, persoane interesate Consiliul or.Făleşti şi IP

„Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe” privind impunerea la acţiune (acţiune în realizare), ca nefondată.

Reprezentantul reclamantului Uniunea Cooperativelor de Consum Făleşti, avocatul Frecăuţan Iurie, în cadrul şedinţei de judecată a susţinut cererea de chemare în judecată şi a cerut admiterea acesteia în sensul formulat.

Reprezentantul pârâţilor Primăria or. Făleşti şi Primarul or. Făleşti, Caras Daniela, care la fel, reprezintă interesele şi a persoanei interesate-Consiliul or. Fălești, nu a recunoscut acţiunea şi a solicitat respingerea acţiunii pe motivele indicate în referinţă.

Persoana interesată IP”Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe” nu s-a prezentat fiind citată legal.

Conform art.218 lit.c-d) Cod administrativ, examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.

*Potrivit prevederilor art.205 alin.(1) şi alin.(4) CPC, **p**articipanţii la proces sînt obligaţi să comunice din timp instanţei judecătoreşti motivul imposibilităţii de a se prezenta în şedinţă de judecată şi să prezinte probele care dovedesc motivul. Dacă instanţei judecătoreşti nu i sa comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.*

*În conformitate cu art.206 CPC alin.(1) **p**ărţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre. Alin.(3) Dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia.*

*Conform art.27 alin.(1) Cod procedură civilă, **d**isponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rînd a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.*

Pe cale de consecinţă, luând în consideraţie respectarea procedurii de citare legală a IP ”Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe”, pornind de la faptul că, în baza principiului disponibilităţii în drepturi a participanţilor la proces aceştia sunt în drept să solicite examinarea cauzei în lipsa sa cu remiterea copiei de pe hotărâre, instanţa de judecată a dispus examinarea cauzei în fond în lipsa persoanei interesate neprezente IP ”Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe”.

Aprecierea instanţei:

Audiind explicaţiile participanţilor de proces, studiind materialele cauzei, instanţa de judecată admite acţiunea înaintată de către Uniunea Cooperativelor de Consum Făleşti vs Primăria or.Făleşti şi Primarul or.Făleşti persoane interesate Consiliul or.Făleşti, IP ”Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe” privind anularea actului administrativ şi impunerea la acţiune, din următoarele considerente.

Potrivit art.218 Cod administrativ, examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: a) examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în şedinţă publică, iar în cazuri de excepţie stabilite de lege – în şedinţă închisă. Participanţii la proces se citează; în citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică şi probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă; c) participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a

participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.

În conformitate cu prevederile art.130 alin.(1-3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Conform art.189 Cod administrativ, alin.(1) orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

În cadrul procedurii contenciosului administrativ, instanța de judecată, nu verifică numai legalitatea unui act administrativ, ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități, a dreptului discreționar. Prin drept discreționar al autorității publice înțelegem pe de o parte puterea pe care o are, autoritatea publică, în baza legii, să hotărască fie necesitatea actului însuși, fie cuprinsul lui, fie momentul alcătuirii lui, în funcție de interesul general pe care trebuie sa-l satisfacă continuu si permanent serviciul public și pe de altă parte posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare. Astfel, instanța de judecată analizează dacă, în procesul activității sale decizionale, materializată prin totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative, autoritatea publică a realizat dreptul discreționar: 1) cu respectarea limitelor de competență și regulilor de procedură instituite de lege; 2) cu luarea în considerare tuturor faptele relevante; 3) conform scopului acordat prin lege.

Prin prisma art.225 Cod administrativ, verificarea de către instanţa de judecată, a exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar, se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar – se constată faptul acțiunii/ inacțiunii autorității publice; b) a luat în considerare toate faptele relevante – circumstanță care se referă la verificarea legalității în fond al activității autorității administrative; c) a

respectat limitele legale ale dreptului discreţionar, şi d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege – circumstanţe care se referă la respectarea condiţiilor de ordin procedural şi a regulilor în materia competenţei stabilite de lege.

Suplimentar, la capitolul verificării legalităţii exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar, urmează a fi verificat faptul respectării prevederilor art.137 Cod administrativ, care stabileşte că, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze: 1) cu bună-credinţă, 2) în limitele legal stabilite şi 3) cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

La caz, instanţa de judecată relevă că, reclamanta Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Făleşti formulează o cerere de chemare în judecată care materializează acţiunea în anulare şi acţiunea în realizare prevăzută de art.206 alin.(1) lit.a) şi c) Cod administrativ.

Iniţial, referitor admisibilitatea acţiunii, instanţa de judecată relevă că, potrivit prevederilor art.207 alin.(1)-(2) Cod administrativ, Instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. (2) Acţiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunţat la acţiune sau şi-a retras acţiunea într-un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept sau că între părţi s-a încheiat o tranzacţie de împăcare; c) la aceeaşi sau la altă instanţă de judecată se examinează o acţiune între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept; d) acţiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17; f) nu sînt întrunite condiţiile prevăzute la art.208; g) acţiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerinţelor prevăzute la art.211 alin.(1) şi (2) şi art.212 alin.(1) şi reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanţa de judecată.

Verificând aspectele legate de admisibilitatea/inadmisibilitatea acţiunii în ordinea contenciosului administrativ, la etapa procesuală corespunzătoare,

instanța de judecată, a stabilit faptul că, prezența acțiune constituie obiect de examinare în ordinea contenciosului administrativ, la fel, verificând portalul național al instanțelor de judecată a constatat că, la caz nu există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept, nu există pe rol o acţiune între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept. Instanța de judecată a constatat că, reclamantul a respectat procedura prealabilă stabilită de lege, în cazul acțiunii în realizare – reclamantul depunând anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea acțiunilor de pregătirea a documentației pentru decizia Consiliului local Fălești în conformitate cu pct.15 din Regulamenlul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, în vederea cumpărării de către Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești a terenurilor din str.Pieței din or.Fălești. Totodată, s-a constatat că și termenul de înaintare a acțiunii în contencios administrativ a fost respectat, întrucât art.209 alin. (3) Cod administrativ prevede că, pentru acţiunea în realizare, acţiunea în constatare şi acţiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acţiunii în contencios administrativ. Din analiza circumstanțelor de fapt și a temeiurilor de drept indicate în acțiune, instanța a constatat că, reclamantul invocă un interes la înaintarea acțiunii.

Instanța de judecată, pornind de la obiectul acțiunii în realizare înaintată, constată cu certitudine următoarele circumstanțe de fapt și de drept, incidente la caz.

Potrivit prevederilor art.224 alin.1) Cod administrativ, examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: (a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; (b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată;m (c) în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a reclamantului este întemeiată; (d) în baza unei acţiuni în constatare, constată existenţa sau inexistenţa unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual

sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; (e) în baza unei acţiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; (f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Potrivit art.121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Conform art.206 Cod administrativ, (1) o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

În raport cu obiectul prezentei acțiuni în contencios administrativ, instanța de judecată constată cu certitudine următoarele circumstanțe de drept și de fapt.

Astfel, în ședința de judecată s-a stabilit că, la data de 15.09.1992 a fost înregistrată în Registrul de Stat al persoanelor juridice Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești cu sediul în or.Fălești, str.Moldovei 18, IDNO 1003602023807 ***(f.d. 18-19).***

Prin hotărârea Judecătoriei Fălești din 09.02.2000 s-a decis a recunoaşte faptul de proprietate a Uniunii Asociaţiilor de Consum Fălești asupra următoarelor imobile (magazine): sediul URECOOP- or Fălești, str.Moldovei 22, Atelierul de tâmplărie- or.Fălești str.Gagarin 3, Secția de suc- or Fălești str.Ion Soltîs 4a, Magazinul ”Haine”- or.Fălești str.Ștefan cel Mare 58, Magazinul ”Legume”- or.Fălești str.Chișinăului 48, Magazinul ”Pește-Carne”- or.Fălești str.Moldovei 1, Magazinul ”Legume” - or.Fălești str.Ștefan cel Mare 96, Baza en-gros de consum- or.Fălești str.Gagarin 1, Punctul de prelucare - Gara Fălești str.Ion Soltîs 4, Baza Uniunii Cooperativului- or.Fălești str.1 Mai 10, Punctul de tăiere (abatorul)-

*or.Fălești str.Pădurilor 1, Piața centrală - or.Fălești ***** Magazinul ”Legume”- or.Fălești str.Cartierul Victoriei 5* ***(f.d. 31).***

La fel, prin Hotărârea din 18 septembrie 2000 a Judecătoriei Fălești s-a recunoscut dreptul de proprietate a Uniunii Asociațiilor de Consum din or.Fălești asupra obiectelor situate pe teritoriul pieței situate în or.Fălești formate din încăperea administrativă, magazine și anexe ***(f.d. 45).***

*Actele cauzei denotă că, ulterior intrării în vigoare a Hotărârii Judecătoriei Fălești din 18.09.2000, Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești a înregistrat dreptul său de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,1196 ha, amplasat în or.Fălești ***** și a construcțiilor comerciale/prestarea serviciilor aflate pe acest teren cu nr.cadastrale *****.01 suprafața de 89,6 m.p., *****.03- suprafața de 355,3 m.p.,*****- suprafața de 212,6 m.p., *****.06- suprafața de 136,0 m.p., **********- suprafața de 192,4 m.p., *****.08- suprafața de 415,2 m.p., iar construcțiile cu nr. cadastrale *****.09- suprafața de 58,65 m.p. și *****.11- suprafața de 126,8 m.p., au fost înregistrate în temeiul încheierii Judecătoriei Fălești din 17.10.2002 și procesului-verbal de recepție finală din 21.05.2010* ***(f.d. 172-174).***

*Instanța mai constată că, prin Decizia Consiliului or.Fălești nr.05/1 din 26.05.2010 ”Cu privire la vânzarea terenurilor aferente construcțiilor comerciale al UCOOP Fălești din str.Pieței nr.1”, s-a hotărât: 1) ”Se aprobă lucrările cadastrale de formare prin separare a bunurilor imobile din str. Pieții 1, cu următoarele numere cadastrale: *****, *****, *****; *****; *****; *****; 2) Se vinde UCOOP Fălești terenul cu suprafața de 0.0117 ha. nr.cadastral: *****, aferent oficiului din str.*****; 3) Se aprobă prețul de vânzare a terenului cu suprafața de 0.0117ha nr.cadastral:*****. din str.Pieții 1 aferent oficiului a UCOOP Fălești, în mărime de 1964.77 lei; 4) Se vinde UCOOP Fălești terenul cu suprafața de 0.0989 ha, nr.cadastraj ***** aferent construcției comerciale din str.Pieții 1; 5) Se aprobă prețul de vânzare a terenului cu suprafața de 0.0989ha, nr.cadastral ***** din str.Pieții 1 aferent construcției comerciale a UCOOP Fălești în mărime de 16608,24 lei; 6) Se vinde UCOOP Fălești terenul cu suprafața de 0.0261 ha, nr.cadastral *****, aferent construcției comerciale din str.Pieții 1; 7) Se aprobă prețul de vânzare a terenului cu suprafața de 0.0216 ha, nr.cadastral ***** din ***** aferent construcției comerciale a UCOOP Fălești în mărime de 4382,96 lei; 8) se vinde UCOOP Fălești terenul cu suprafața de 0.0640 ha, nr.cadastral *****, aferent construcției comerciale din str. Pieții, 1; 9) Se aprobă prețul de*

*vânzare a terenului cu suprafaţa de 0.0640 ha. nr. cadastral *****, din str.Pieţii 1 aferent construcţiei comerciale a UCOOP Făleşti, 1 mărime de 10747,50 lei; 10) Se vinde UCOOP Făleşti terenul cu suprafaţa de 0.0255 ha, nr.cadastral *****, aferent construcţiei comerciale din str.Pieţii1; 11) Se aprobă preţul de vânzare a terenului cu suprafaţa de 0.0255ha, nr.cadastral *****, din ***** aferent construcţiei comerciale a UCOOP Făleşti, in mărime de 4282,20 lei; se abrogă decizia Consiliului orăşenesc Făleşti nr.10/24 din 24.09.2004, Cu privire la atribuirea definitivă a terenului pentru construcţia veceului în piaţa orăşenească Făleşti Gorodenschi R.; 13) Specialistul pentru reglementarea regimului funciar al primăriei or.Făleşti Ion Bulban va perfecta proiectul contractului de vânzare-cumpărare şi îl va prezenţa primarului şi cumpărătorului pentru semnare, autentificare notarială şi înregistrare OCT Făleşti; 14) Controlul executării prezentei decizii se pune în seama comisiei consultaţi de specialitate pentru ecologie şi probleme funciare (preşedinte - dl. Hîncu M)* ***(f.d. 46, 181-185).***

*Ca urmare, reclamanta Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Făleşti a înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile dreptul său de proprietate asupra construcţiilor: cu suprafaţa de 69,6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.***** **(f.d. 30),** cu suprafaţa de 250.7 m.p. cu număr cadastral ***** şi cu suprafaţa de 415,2 m.p. cu număr cadastral *****, amplasate în or.Făleşti, str.***** **(f.d 43-43 verso);** cu suprafaţa de 126.8 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Făleşti, str.***** **(f.d. 60),** cu suprafaţa de 353.3 m.p. cu număr cadastral ***** şi cu suprafaţa de 136,0 m.p. cu număr cadastral *****, amplasate în or.Făleşti, str.***** **(f.d.77),** şi construcţia cu suprafaţa de 212,6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or or.Făleşti, str.***** **(f.d. 95).***

În şedinţa de judecată s-a stabilit că, la data de 11.03.2010 reclamant s-a adresat către Primarul or.Fălești cu o cerere de cumpărare a terenului aferent mijloacelor fixe, edificiilor amplasate în perimetrul pieței comerciale și anume: magazine, sediu, pavilionul ”Lapte-Carne”, complexul comercial în construcție, alte edificii cu suprafața de 0,2496 ha, situată în or. Fălești str. Pieții 1 ***(f.d. 147-148).***

Astfel, actele cauzei denotă că, drept anexe la cererea enunțată mai sus Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești a prezentat copia certificatului de înregistrare a UCOOP Făleşti, copia informaţiei din Registru bunului imobil, copia Hotărîrii Judecătoreşti Făleşti, copia autorizaţiei de funcţionare, copia Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren

*repartizat în folosinţă, copia planului cadastral a terenului *****, copia planului cadastral a terenului ce include: terenul oficiului administrativ-0,0117ha; terenul magazinului alimentar(ospătărie)-0,0282 ha; terenul pavilionului ”Carne-Lapte”-0,075 ha; terenul magazinelor alimentare-0,105 ha; terenul veceului - 0,0104 ha; copia extrasului din Registru bunurilor imobile. Actele date fiind completate prin cererea reprezentantului cooperativei din 19.05.2010 cu planul cadastral geometric precizat (nou)* ***(f.d. 149-174).***

*Corespunzător, instanţa de judecată reţine că, la data de 30.06.2010 între Primăria oraşului Făleşti în calitate de vânzător şi Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Făleşti în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 115 prin care vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat terenurile situate în or. Făleşti, str. Pieţei cu o suprafaţă totală de 0,2262 ha, din care fac parte: terenul cu nr. cadastral *****- suprafaţa 0,0117 ha; terenul cu nr.cadastral ***** suprafaţa de 0,0989 ha, terenul cu nr.cadastral ***** suprafaţa de 0,0261 ha, terenul cu nr. cadastral ***** suprafaţa de 0,0640 ha şi terenul cu nr. cadastral ***** suprafaţa de 0,0255 ha* ***(f.d. 47-49).*** *Preţul de vânzare a terenurilor constituind suma de 37 985,67 lei reieşind din borderourile de calcul al preţului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente obiectivelor private anexate la materialele cauzei* ***(f.d. 176-180).***

*La caz, instanţa apreciază că, la data de 10.11.2017 între reclamanta Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Făleşti şi Institutul Naţional de Cercetări şi Proiectări INCP ”Urbanproiect” (la moment succesor în drepturi IP „Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe”) a fost încheiat contractul nr.15001/27 potrivit căruia a fost întocmit studiul de determinare a terenurilor aferente bunurilor imobile amplasate pe terenul cu nr. Cadastral *****din or. Făleşti str. Pieţei nr.1* ***(f.d. 33-40).***

Reieşind din studiul întocmit instanţa constată că, INCP ”Urbanproiect” succedat de IP „Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe” a conchis că, Consiliul orăşănesc Făleşti urmează a decide corect suprafeţele acestora conform prezentului studiu prin două căi: prin modificarea parţială a deciziilor sale privind vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente bunurilor imobile, care aparţin Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Făleşti cu substituirea mărimilor incorecte ale suprafeţelor terenurilor cu cifre corecte, fie prin anularea deciziilor sale privind vânzarea-

cumpărarea terenurilor aferente cu adoptarea unor decizii noi în baza datelor indicate în studiul efectuat.

Deci, din concluziile oferite de INCP ”Urbanproiect”, privind stabilirea suprafețelor terenurilor aferente construcțiilor proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, la data de 18.04.2024 ultima s-a adresat cu cerere către Primarul or.Fălești și Consiliul or.Fălești de cumpărare a terenurilor aferente ***(f.d. 20-27).***

Prin răspunsul nr.213 din 17.05.2024 Primăria or.Fălești, a respins ca nefondată cererea reclamantului, invocând că, acțiunile întreprinse la luarea Deciziei consiliului local Făleşti nr.05/1 din 26 mai 2010 vânzarea terenurilor aferente bunurilor imobile private a avut loc în conformitate cu legislația în vigoare ***(f.d.28-29).***

Nefiind de acord cu decizia emisă de Primăriei or.Făleşti la 17.06.2024 Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Făleşti a contestat în instanţa de contencios administrative, actul administrativ defavorabil solicitând anularea răspunsului din 17.05.2024 şi impunerea la acţiune şi obligarea pârâţilor de a efectua acţiunile de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente prevăzute de pct.15 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008.

Potrivit art.10 Cod funciar (în vigoare până la 01.04.2025), de competenţa consiliilor săteşti (comunale) şi orăşeneşti ţin: atribuirea terenurilor şi înstrăinarea lor fără schimbarea destinaţiei acestora, în modul stabilit de lege; autentificarea drepturilor deţinătorilor de terenuri, în modul stabilit de lege; asigurarea perceperii impozitului funciar; exercitarea controlului de stat asupra folosirii şi protecţiei terenurilor, inclusiv asupra combaterii şi prevenirii răspîndirii buruienilor; aprobarea cadastrului funciar în teritoriul din subordine; privarea de drepturi a deţinătorilor de terenuri în condiţiile prevăzute de lege; determinarea şi atribuirea terenurilor pentru construcţii şi amplasarea lor, în conformitate cu legea; soluţionarea litigiilor funciare în limitele competenţei lor; organizarea evaluării terenurilor conform metodicii unice, elaborate de Guvern; stabilirea şi modificarea hotarului intravilanului localităţilor; elaborarea propunerilor vizînd aprobarea de către consiliul raional şi municipal a perimetrelor localităţilor săteşti.

În temeiul art.16 alin.(1)-(2), (5) din Legea privind administrația publică locală, (1) Consiliul local se întruneşte în şedinţă ordinară o dată la 3 luni, la convocarea primarului, cu excepţia primei şedinţe. (2) Consiliul local se poate

întruni în şedinţă extraordinară, cu ordinea de zi propusă, ori de cîte ori este necesar, la cererea primarului sau a cel puţin o treime din numărul consilierilor aleşi. (5) Convocarea consiliului local se face prin dispoziţie a primarului sau, în cazul în care acesta se află în imposibilitatea de a convoca consiliul, a viceprimarului. Dacă primarul sau viceprimarul refuză convocarea consiliului local, cu ordinea de zi propusă, acesta este convocat de un grup de cel puţin o treime din consilierii aleşi. În înştiinţarea convocării în şedinţă, care se expediază consilierilor, se indică ordinea de zi, data, ora şi locul desfăşurării şedinţei.

La fel, art.18 alin.(1) şi art.19 alin.(4) din Legea enunţată, prevăd că, (1) Şedinţa consiliului se desfăşoară conform ordinii de zi propuse de primar sau de consilierii care, în condiţiile art.16, au cerut convocarea lui. (4) Deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor şi impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităţilor şi amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituţii publice din ţară sau din străinătate se adoptă cu votul majorităţii consilierilor aleşi.

Conform art.26 alin.(1) din Legea privind administraţia publică locală, (1) Primarul este autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local. El participă la şedinţele consiliului local şi are dreptul să se pronunţe asupra tuturor proiectelor şi problemelor supuse dezbaterilor, fără drept de vot.

Potrivit art.29 alin.(1), lit.a, a[1], g, alin.(2) din Legea privind administraţia publică locală, (1) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; a1) încheie, în baza deciziei consiliului local şi în condiţiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), oraşului (municipiului) respectiv; g) răspunde de inventarierea şi administrarea bunurilor domeniului public şi celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului), în limitele competenţei sale.

Conform art.4 alin.(1)-(2), (5) din Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului (în vigoare la momentul depunerii cererii de cumpărare a terenului), (1) Terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat şi terenuri proprietate a unităţilor administrativ-

teritoriale, delimitarea cărora se stabileşte prin lege. (2) Vînzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vînzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. (5) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului; b) primarul municipiului, oraşului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin.(2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administraţiei publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pămîntului prevăzut pentru destinaţia respectivă. În cazul vînzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitaţie, preţul acestuia nu poate fi mai mic decît preţul normativ al pămîntului; d) contractul de vînzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deţinător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

Aceiaşi normă alin.(6)-(8) prevede că, (6) Dreptul de proprietate asupra terenului se dobîndeşte în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. (7) Autoritatea administraţiei publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deţinător în registrul cadastral al deţinătorilor de teren şi informează despre aceasta organul fiscal teritorial. (8) La încheierea contractelor de vînzare-cumpărare a terenului, autoritatea administraţiei publice locale poate stabili unele restricţii (servituţi) pe care proprietarii vor fi obligaţi să le respecte.

Cumulativ, instanţa reţine că, pct.6 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin, Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008, (în vigoare la momentul

depunerii cererii), Vînzarea sau locaţiunea/arendă terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafaţa şi adresa terenului.

Raportând normele reiterate supra, la circumstanţele de fapt stabilite, instanţa de judecată remarcă că, reclamanta Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești s-a adresat atât către Consiliul local, cât și către Primarul or. Fălești, pentru a fi convocată ședința consiliului și includerea pe ordinea de zi a cererii sale de cumpărare a terenurilor aferente construcţiilor ce le deține în proprietate, cu emiterea ulterioară de Consiliul or.Fălești, a unei decizii în acest sens.

Tot aici, instanța reține și faptul că, în cererea depusă, reclamanta a făcut trimitere la căile propuse de Institutul Naţional de Cercetări şi Proiectări INCP ”Urbanproiect” (la moment IP „Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe”), pentru Consiliul local Fălești, care prevedeau modificarea parțială a Deciziei Consiliului local din 26.05.2010 privind vânzarea-cumpărarea terenurilor, fie emiterea unei Decizii de anulare a deciziei sale, cu emiterea unei decizii noi de către Consiliul local Fălești privind aprobarea noilor suprafețe aferente bunurilor Uniunii Cooperativelor de Consum din or.Fălești conform suprafețelor stabilite în Studiul realizat.

Contrar procedurii legale stabilite de normele legale evidențiate, instanţa atestă că, asupra cererii de cumpărare a terenurilor aferente înaintă de reclamantă către Primarul or.Fălești și Consiliul or.Fălești s-a pronunțat doar primarul or.Fălești prin răspunsul nr.213 din 17.05.2024, care a respins cererea de cumpărare a terenurilor aferente construcţiilor proprietate privată a reclamantei.

Aici, instanța de judecată relevă că, normele enunțate mai sus, stipulează expres că, obligaţia Consiliului local de a emite o decizie pe marginea cererii de vânzare-cumpărare a terenurilor, Primarul or.Fălești neavând abilități legale în sensul dat, fiind împuternicit doar să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, să examineze actele prezentate din punct de vedere procedural și să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv, apoi să asigure executarea deciziilor Consiliului local, cu privire la administrarea bunurilor din domeniul public și privat.

Prin urmare, instanța de judecată a constatat la caz, încălcarea procedurii de examinare a cererii reclamantului de cumpărare a terenurilor aferente, fapt care duce la constatarea temeiniciei acțiunii reclamantului atât pe criteriile de procedură, cât și pe criterii de legalitate, bazate, inclusiv, pe următoarele:

*Așadar, reclamanta prin cererea sa, solicită cumpărarea terenurilor din strada Pieții or. Fălești: terenul aferent construcției cu suprafața de 69.6 m.p. cu număr cadastral ***** amplasat în or.Fălești, str.*****, cu suprafața de 0.0200 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 250.7 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești, str.***** și terenul aferent construcției cu suprafața dc 41 5.2 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.2246 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 126.8 m.p. cu număr cadastral *****. amplasat în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.0245 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 353.3 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.0245 ha și a construcției cu suprafața de 136.0 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0,2560 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 212.6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0,0239 ha.*

Analizând solicitarea reclamantului instanta va reține prevederile Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin, Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008, (în vigoare la momentul depunerii cererii), pct.7, 13, 15 ce stipulează că, cumpărător sau locatar/arendaş al terenului aferent (în continuare – Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren. În cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător al terenului aferent poate acţiona numai această întreprindere. Acţionarii (participanţii) întreprinderii nu pot acţiona în calitate de Cumpărător în nume propriu. Pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament. La prezentarea cererii şi a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze şi, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acţiuni de pregătire a

materialelor pentru decizia consiliului local: să examineze posibilitatea vînzării terenului aferent solicitat, cu suprafaţa indicată în planul geometric; să completeze borderoul de calcul al preţului de vînzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr.2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul şi planul geometric al terenului aferent sînt părţi componente ale contractului de vînzare-cumpărare al terenului aferent; să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vînzarea terenului respectiv; după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vînzare-cumpărare a terenului aferent şi trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

La fel, pct.16-17 din Regulamentul menţionat reglementează că, la adoptarea de către consiliul local a deciziei privind vînzarea terenului aferent, pentru fiecare teren aparte, se ţine cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe un teren comun cu acelaşi număr cadastral şi al proprietarilor terenurilor adiacente. În caz de refuz al eliberării borderoului de calcul al preţului de vînzare a terenului aferent, precum şi la vînzarea terenului respectiv, autoritatea care refuză va prezenta Cumpărătorului, în termen de 30 zile, un răspuns în scris în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vînzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanţa de judecată.

*Prin urmare, din cumul normelor reiterate, instanţa reţine că, deşi, anterior, prin Decizia Consiliului or.Făleşti, reclamantei Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Făleşti i s-au vândut terenuri aferente bunurilor imobile (construcţii) ce le deţine în proprietate, prin cererea din 18.04.2024 ultima solicită cumpărarea altor sectoare de teren pe lângă cele procurate cu nr.cadastrale: *****, *****, *****; *****; ***** şi anume terenul cu nr.cadastral *****.12 amplasată în or.Făleşti, str.*****, teren care nu s-a solicitat a fi cumpărat prin cererea depusă în anul 2010, fapt ce se confirmă din materialele cauzei şi în special certificatul din Registrul bunurilor imobile* ***(f.d. 84, 150-159).***

*În acest sens, instanţa reţine că, abia prin Hotărârea judecătoriei Făleşti din 24.10.2011 s-a constatat faptul posesiunii, folosinţei şi dispoziţiei bunului imobil cu suprafaţa de 0,0104 ha, situat în or.Făleşti str.Pieţii nr.1, nr.cadastral *****.12 anume a construcţiei WC-ului public, cu două despărţituri, care a servit temei de înregistrare în organele de resort* ***(f.d. 32).***

La fel, instanţa de judecată constată că, reclamantul cere vânzarea terenurilor aferente în surplus, care nu s-au vândut anterior, reieşind din necesităţile tehnologice în vederea unei bune exploatări a construcţiilor pe

care deține în proprietate stabilite inclusiv în studiul efectuat de către Institutul Naţional de Cercetări şi Proiectări INCP ”Urbanproiect” (la moment succesor în drepturi IP „Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe”).

Or, potrivit pct.19 a Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin, Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008, (în vigoare la momentul depunerii cererii), Suprafaţa terenului aferent folosit în procesul tehnologic se stabileşte în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcţii şi normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităţilor administrării publice locale. Schema terenului aferent, elaborată de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, se coordonează cu organul local de arhitectură şi urbanism. Refuzul coordonării va conţine motivele argumentate în conformitate cu legislaţia. În cazul în care, în termen de 15 zile de la adresare, nu se prezintă refuzul întemeiat, schema terenului aferent se prezumă avizată. Planul geometric al terenului din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale se aprobă de primarul localităţii, iar al terenului din domeniul privat al statului – de Agenţia Proprietăţii Publice. Terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesităţile tehnologice, trece, respectiv, în fondul de rezervă al autorităţii publice locale sau în administrarea Agenţiei Proprietăţii Publice.

*Aşadar, reieşind din prevederile enunţate şi Studiul efectuat, instanţa de judecată constată ca necesare, optime şi suficiente, următoarele dimensiuni pentru terenurile aferente bunurilor imobile ale Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Făleşti, în vederea asigurării parametrilor tehnologici: a) pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** (Blocul administrativ nr.1) în mărime de 0.0300 ha, suprafaţa normativă a terenului aferent depăşeşte suprafaţa terenului vândut pentru obiectul dat cu 0.0183 ha; b) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** (Magazin şi frizerie) în mărime de 0.0500 ha şi în baza dimensiunii normative a terenului de 0.08 ha la 100 m.p. a suprafeţei de comerţ, obiectul dat are o suprafaţă comercială în mărime de 47.0 m.p., iar suprafaţa terenului normativ al terenului aferent depăşeşte suprafaţa vândute pentru obiectul dat cu 0.0239 ha; c) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** (magazin, laboratorul sanitar) în mărime de 0.3200 ha, suprafaţa în cauză este necesara din punct de vedere tehnologic stabilită prin normativul în construcţie, care stabileşte dimensiunea terenului necesar*

*pentru amplasarea obiectului comercial în mărime de 0,8 pentru 100 m.p. de spaţiu comercial. Magazinul dat are spaţiu comercial în mărime de 355.0 m.p. pentru care e necesar un teren de 0.2800 ha. Pentru laborator este necesar de un teren în mărime de 0.0400 ha. Suprafaţa terenului normativ al terenului aferent depăşeşte suprafaţa terenului vândut cu 0.2560 ha; d) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** (2 magazine) în mărime de 0.3226 ha. Suprafaţa în cauză este necesară pentru accesul transportului special (pompieri şi tehnologic şi conform necesităţilor unităţilor comerciale / reieşind din dimensiunile de teren normativ (0.08 ha la fiecare 100 m.p. spaţiu comercial). Magazinele vizate au spaţiu comercial respectiv de 190.0 şi 240 m.p. Suprafaţa terenului normativ al obiectului dat depăşeşte suprafaţa vândută anterior cu 0.2246 ha; e) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral ***** (Blocul administrativ nr.2 cu pavilionul Peşte), cafenea pentru 24 locuri şi WC pentru 6 cabine încorporate în oficiul administrativ) în mărime de 0.0500 ha, inclusiv pentru cafea, care este calculată din normativul de 0.200 ha pentru 100 locuri (200:4). Suprafaţa terenului normativ al obiectului dat depăşeşte suprafaţa terenului vândut anterior cu 0.0245 ha; f) Pentru bunul imobil cu numărul cadastral 430121702.76 (WC autonom cu 6 cabine) în mărime de 0.0200 ha, pentru necesităţile tehnologice. Suprafaţa terenului Normativ depăşeşte suprafaţa terenului vândut anterior cu 0.0097 ha.*

Aşadar, instanţa constată că, deşi autoritatea pârâtă anterior la data de 30.06.2010 a vândut reclamantei terenuri aferente construcţiilor deţinute de Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Făleşti în proprietate, aceste suprafeţe nu sunt în măsură de a asigura procesele tehnologice, precum accesul maşinilor serviciului de pompieri, accesul şi manevrarea transportului de serviciu, fapt dedus şi din schemele delimitării terenurilor aferente ***(f.d. 112-119).***

*Mai mult ca atât, instanţa atrage atenţia la pct.3.7, 3.8 şi 3.12 din Studiul efectuat de către Institutul Naţional de Cercetări şi Proiectări INCP ”Urbanproiect” (la moment succesor în drepturi IP „Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcţii şi locuinţe”), care reprezintă o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului şi care a constatat că, suprafaţa vândută a terenului o reprezintă 0,2356 ha, suprafaţa normativă a terenului calculată o reprezintă 0,7926 ha, respectiv, terenul necesar a fi vândut în surplus pentru toate construcţiile deţinute în proprietate de reclamant pe terenul examinat cu nr. cadastral *****este de 0,5570 ha.*

*În contextul enunțat, instanța de judecată relevă că, consiliul local Fălești, la data de 17.06.2021 a adoptat Decizia cu nr.04/7 cu 04/7 cu privire la executarea Hotărârii judecătoriei Bălți sediul Central din 11.11.2019, prin care s-a aprobat: suprafaţa a 3 servituţi conform studiului de determinare a servitutelor pe terenul cu numărul cadastral *****, pentru asigurarea accesului transportului tehnologic şi special (pompieri, salvare, etc.) către bunurile imobile care aparţin cu drept de proprietate al UCOOP Făleşti de la drumurile publice adiacente ale localităţii cu suprafaţa sumară de 0,2234 ha, inclusiv: Servitutul I cu suprafaţa de 0,1070 ha; Servitutul II cu suprafaţa de 0,0934 ha; Servitutul III cu suprafaţa de 0,0230 ha* ***(f.d. 201-206)****.*

Deci, instituirea servitutelor menționate mai sus, demonstrează încă o dată insuficiența terenurilor vândute anterior Uniunii Cooperativelor de Consum din or.Făleşti şi demonstrează necesitarea pregătirii materialelor pentru decizia Consiliului local, conform pct.15 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, în vederea cumpărării de către reclamant a terenurilor aferente construcțiilor deținute cu drept de proprietate amplasat în or.Fălești, str.Pieții.

În ordinea celor stabilite, instanța atestă că, prin refuzul cu nr.213 din 17.05.2024 semnat de primarul or.Făleşti, Severin Alexandr, reclamantei i s-a încălcat dreptul de acces și buna utilizare a bunurilor sale.

Prin urmare, la examinarea cererii reclamantei privind cumpărarea terenurilor din 18.04.2024 şi la emiterea refuzului cu nr.213 din 17.05.2024, au fost admise încălcări a normelor materiale și procedurale.

Respectiv, instanța de judecată conchide asupra nerespectării de către autoritatea publică pârâtă la emiterea deciziei contestate, a principiului legalității, a motivării, a principiului proporționalității și a limitelor dreptului său discreționar.

Astfel, principiul proporţionalităţii (art.29 Cod administrativ), impune ca orice măsură întreprinsă de autorităţile publice prin care se afectează drepturile sau libertăţile prevăzute de lege să corespundă principiului proporţionalităţii. O măsură întreprinsă de autorităţile publice este proporţională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. Măsura întreprinsă de autorităţile publice este una rezonabilă dacă ingerinţa produsă prin ea nu este disproporţională în raport cu scopul urmărit.

Dreptul discreţionar (art.137 Cod administrativ) presupune că, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Potrivit prevederilor art.224 Cod administrativ, alin.1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: (a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; (b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată;m (c) în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a reclamantului este întemeiată; (d) în baza unei acţiuni în constatare, constată existenţa sau inexistenţa unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; (e) în baza unei acţiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; (f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Drept consecinţă a circumstanţelor de fapt stabilite, raportate la cadrul legal aplicabil la caz, instanța de judecată constatând temeinicia acțiunii în anulare înaintată de către Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Făleşti, în ordinea contenciosului administrativ, și netemeinicia actului administrativ contestat, va admite acțiunea la cererea depusă de Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești vs Primăria or.Fălești și Primarul or.Fălești, persoane interesate Consiliul or.Fălești și IP ”Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcții și locuințe” privind anularea actului administrativ și impunerea la acțiune și va anula răspunsul cu nr.213 din 17.05.2024, emis de

*primarul or.Fălești, Severin Alexandr, la cererea Uniunii Cooperativelor de Consum din or.Fălești nr.36 din 18.04.2024, obligând Primăria or.Fălești și Primarul or.Fălești să efectueze acțiunile de pregătire a materialelor pentru decizia Consiliului local Fălești, conform pct.15 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, în vederea cumpărării de către Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești a următoarelor terenuri aferente: terenul aferent construcției cu suprafața de 69.6 m.p. cu număr cadastral ***** amplasat în or.Fălești, str.*****, cu suprafața de 0.0200 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 250.7 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești, str.***** și terenul aferent construcției cu suprafața dc 41 5.2 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.2246 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 126.8 m.p. cu număr cadastral *****. amplasat în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.0245 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 353.3 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.0245 ha și a conslrucției cu suprafața de 136.0 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0,2560 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 212.6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0,0239 ha.*

În conformitate cu art.224 Cod administrativ, art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite acțiunea la cererea depusă de Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești vs Primăria or.Fălești și Primarul or.Fălești, persoane interesate Consiliul or.Fălești și IP ”Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcții și locuințe” privind anularea actului administrativ și impunerea la acțiune.

Se anulează răspunsul cu nr.213 din 17.05.2024, emis de primarul or.Fălești, Severin Alexandr, la cererea Uniunii Cooperativelor de Consum din or.Fălești nr.36 din 18.04.2024.

Se obligă Primăria or.Fălești și Primarul or.Fălești să efectueze acțiunile de pregătire a materialelor pentru decizia Consiliului local Fălești, conform pct.15 din Regulamenlul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor

*aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, în vederea cumpărării de către Uniunea Cooperativelor de Consum din or.Fălești a următoarelor terenuri aferente: terenul aferent construcției cu suprafața de 69.6 m.p. cu număr cadastral ***** amplasat în or.Fălești, str.*****, cu suprafața de 0.0200 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 250.7 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești, str.***** și terenul aferent construcției cu suprafața dc 41 5.2 m.p. cu număr cadastral *****, amplasată în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.2246 ha; terenul aferent construeției cu suprafața de 126.8 m.p. cu număr cadastral *****. amplasat în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.0245 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 353.3 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0.0245 ha și a conslrucției cu suprafața de 136.0 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești, str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0,2560 ha; terenul aferent construcției cu suprafața de 212.6 m.p. cu număr cadastral *****, amplasat în or.Fălești str.*****, care nu a fost vândut în mărime de 0,0239 ha.*

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Președintele ședinței, judecător Valeriu Pădurari