Dosarul nr. 3-19/24
2-24038899-32-3-09042024

H O T Ă R Â R E

Dispozitivul pronunțat la 9 decembrie 2024 or. Ialoveni
Cerere de apel depusă la 16 decembrie 2024
Hotărârea motivată redactată la 27 decembrie 2024

Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni
Instanţa de judecată, compusă din:
Preşedintele şedinţei,
judecătorul specializat pentru examinarea
acțiunilor în contencios administrativ Diana Corlăteanu
Grefierul Irina
Bolduratu

examinând în ședință de judecată publică, acțiunea în contencios administrativ inițiată de SRL „Vinăria Hîncești” împotriva Primarului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei asupra cererii prealabile și deciziei Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 164 din 26 februarie 2024, obligarea Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să încheie contractul de arendă a terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industriale din s. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești,

A C O N S T A T A T :

La 8 aprilie 2024, SRL „Vinăria Hîncești”, reprezentată de administratorul Vizir Victor a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Primarului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 164 din 26 februarie 2024 și obligarea Primarului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să încheie contractul de arendă a terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industriale din s. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești.

În motivarea acțiunii a indicat că, SRL „Vinăria Hîncești” este o întreprindere înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice având ca activitate *inter alia* realizare faptelor și actelor în domeniul vinificației.

A susținut că la o anumită dată a devenit titulară a bunurilor, valorilor economice ce au aparținut SA „Vitis Hîncești”, urmare a insolvenței acestei societăți.

Reclamanta a precizat că, în calitate de proprietar a depus cerere în adresa autorității publice locale privind încheierea contractului de arendă a terenului

aferent stației de epurare, care este amplasată în r-nul Hîncești, com. Sărata – Galbenă.

Însă, prin decizia nr. 164 din 26 februarie 2024, autoritatea pârâtă a respins cererea de încheiere a contractului de arendă a terenului aferent stației de epurare.

A susținut că, la 18 martie 2024 a depus la Primăria com. Sărata Galbenă cerere prealabilă, însă în termenul legal reclamanta nu a primit niciun răspuns, motiv din care, consideră decizia respectivă ca fiind una ilegală și pasibilă de anulare.

SRL „Vinăria Hîncești" a relatat că, autoritatea publică nu a examinat în fond cererea reclamantei, în condițiile în care societatea a acționat cu diligență și a urmărit perfectare actului ce justifică dreptul asupra terenului aferent instalației de epurare.

A indicat că, SRL „Vinăria Hîncești" acționând cu bună credință în procesul administrării bunului a avut o speranță legitimă, fără rezerve din partea autorității publice.

Totodată, a precizat că, decizia autorității publice s-a limitat la expunerea textelor din lege, fără o anumită motivare după cum rezultă din art. 118 Cod administrativ.

A specificat că, autoritatea publică a desconsiderat dreptul real obținut de SRL „Vinăria Hîncești", în special existența unui raport de superficie asupra bunului. Or, superficiarul dispune în mod liber de dreptul său, iar în cazul unei construcții existente, superficia se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu aceasta. În caz de înstrăinare a construcției de către superficiar, proprietarul terenului are dreptul de preemțiune.

De asemenea a invocat că, inacțiunea autorității publice este nejustificată și din punct de vedere al principiului proporționalității prin prisma triplului test. Astfel nu a existat o proporție între scopul urmărit și ingerința în dreptul de proprietate a reclamantei, aceste acțiuni constituind o faptă prejudiciabilă pentru SRL „Vinăria Hîncești". Or, autoritatea pârâtă a încălcat procedura administrativă, în special, a încălcat termenul procedurii administrative, nu i-a oferit posibilitatea reclamantului să depună declarații, nu i-a oferit posibilitatea să facă cunoștință cu materialele dosarului administrativ, precum și a fost privată de posibilitatea solicitării audierii martorilor care să confirme stările de fapt susține de reclamant, fapt ce constituie temei legal de anulare a actului administrativ.

SRL „Vinăria Hîncești" și-a întemeiat acțiunea pe dispozițiile art. 5, 29, 78, 206, 211-212 ale Codului administrativ.

Prin încheierea din 9 aprilie 2024 a judecătorului Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, în temeiul art. 211-212, 216, 221 și 230 ale Codului administrativ, s-a acordat Primăriei comunei Sărata Galbenă, r-lui Hîncești un termen de 15 zile, din

data recepționării prezentei încheieri, pentru prezentarea referinței scrise privind admisibilitatea acțiunii, precum și a tuturor probelor și demersurilor privind acțiunile procedurale în condițiile Codului administrativ și Codului de procedură civilă, sub sancțiunea decăderii din acest drept și s-a obligat Primăria comunei Sărata Galbenă, r-lui Hîncești să prezinte instanței, concomitent cu referința, dosarul administrativ. (f.d. 18-20)

La 11 aprilie 2024, SRL „Vinăria Hîncești" a depus cerere de completare a acțiunii, indicând că, după înregistrarea acțiunii a primit răspunsul la cererea prealabilă, însă consideră acest răspuns ilegal din motivul nerespectării normelor de procedură la emiterea deciziei contestate.

Prin cererea de completare a acțiunii a solicitat: anularea refuzului și deciziei nr. 164 din 26 februarie 2024, prin care s-a respins cererea SRL „Vinăria Hîncești" privind încheierea contractului de arendă a terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industriale din satul Sărata Galbenă, r-nul Hîncești, ce aparține SRL „Vinăria Hîncești", precum și răspunsul la cererea prealabilă și obligarea Primarului com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să încheie cu SRL „Vinăria Hîncești", contractul de arendă a terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industriale din com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești. (f.d. 24)

Prin referința depusă la 16 mai 2024, Primăria comunei Sărata Galbenă, r-nul Hîncești a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 36-38)

În susținerea poziției sale, autoritatea publică pârâtă a indicat că, stația de epurare a apelor uzate nu se află pe teritoriul Primăriei satului Sărata Galbenă. Documentația depusă de reclamant nu a inclus schema terenului aferent (studiu de fezabilitate), elaborat în modul stabilit, extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolul A și B, în original sau copie autentificată, precum și alte documente necesare conform Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008.

În ședința de judecată, SRL „Vinăria Hîncești", reprezentată de avocatul Oleg Tănase, în baza mandatului avocațial seria/nr. MA 1895388 din 15 iulie 2024 a solicitat admiterea acțiunii în sensul formulat. (f.d. 58)

În ședința de judecată, reprezentantul Primăriei com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești, avocatul Alexandru Macar, împuternicit în baza mandatului avocațial seria/nr. MA 1518901 din 2 august 2024 a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 62)

Audiind explicațiile participanților la proces, analizând materialele dosarului prin prisma rigorilor art. 130 din Codul de procedură civilă în coraport cu prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată

ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Prin prisma art.22 alin.(1) și art.219 alin.(1) ale Codului administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Art. 207 alin. (1) Cod administrativ, reglementează că instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea 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 sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ: I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului; II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ; III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ; IV. respectarea procedurii prealabile; V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii; VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Din materialul probator al cauzei se constată că, la **14 februarie 2024,** SRL „Vinăria Hîncești”, reprezentat de administratorul Victor Vizir a depus cerere la Primăria com. Sărata-Galbenă, prin care a solicitat încheierea contractului de

arendă a terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industrial, ce aparține fabricii de vin, situate pe teritoriul Primăriei s. Mereșeni. Acest obiect a fost procurat în anul 2014 de către SRL „Vinăria Hîncești" de la SA „Vitis-Hîncești". SRL „Vinăria Hîncești" a menționat că, este proprietarul bunului imobil ce se află pe terenul solicitat de a fi dat în arendă. (f.d.8, 39)

Prin **decizia Primăriei com. Sărata-Galbenă nr. 164 din 26 februarie 2024, a fost respinsă cererea** SRL „Vinăria Hîncești" **nr. 35 din 14 februarie 2024**. S-a refuzat încheierea unui contract de arendă a terenului conform cererii adresate. Decizia adoptată se notifică participanților în cauză conform Codului administrativ. Prezenta decizie este cu drept de atac în ordine prevăzută de art. 162-169 Cod administrativ cu cererea prealabilă în termen de 30 zile de la comunicare sau notificare adresată emitentului – Primarului com. Sărata Galbenă, cu sediul în r-nul Hîncești, com. Sărata Galbenă. (f.d.9-13, 40-42)

La 18 martie 2024, SRL „Vinăria Hîncești" a depus în adresa Primăriei com. Sărata-Galbenă cerere prealabilă, solicitând anularea deciziei nr. 164 din 26 februarie 2024, admiterea cererii depuse la 14 februarie 2024, expedierea copiei de pe dosarul administrativ și a tuturor actelor ce au servit temei de emitere a decizie nr. 164 din 26 februarie 2024. (f.d. 14-15, 43-44)

Prin decizia f/n asupra cererii prealabile a Primăriei com. Sărata Galbenă s-a respins cererea prealabilă nr. 31 din 18 martie 2024 depusă de SRL „Vinăria Hîncești". Decizia s-a notificat participantului în cauză conform Codului administrativ. (f.d. 28-33, 45-47)

Respectiv, **la 8 aprilie 2024**, SRL „Vinăria Hîncești" a depus prezenta acțiune în contencios administrativ împotriva Primarului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei asupra cererii prealabile și deciziei Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 164 din 26 februarie 2024, obligarea Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să încheie contractul de arendă a terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industriale din s. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești.

În virtutea art. 206 alin. (1) Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (*acțiune în obligare*); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acţiunii sau la inacțiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

Astfel, se denotă că, reclamantul a formulat **o acțiune în obligare.**

În acord cu art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Articolele 167 alin. (3) și art. 169 alin. (2) Cod administrativ, prevăd că autoritatea publică emitentă soluționează cererea prealabilă în termen de 15 zile calendaristice. Prevederile art.60 alin.(2)–(5) se aplică corespunzător. Decizia cu privire la cererea prealabilă se emite și se motivează în scris și se notifică participanților.

La rândul său, art. 209 alin. (1) Cod administrativ, reglementează că acțiunea în contestare și *acțiunea în obligare* se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

În corespundere cu art. 64 Cod administrativ, autoritatea publică este obligată să soluţioneze o cerere potrivit competenţelor sale şi în termenul stabilit de lege. **Refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. Aceeaşi regulă se aplică şi în cazul nesoluţionării unei cereri în termen legal.**

Corespunzător, având în susținere normele evocate supra, instanța de judecată conchide că, termenul de înaintare a acțiunii, prevăzut de lege, a fost respectat de reclamant. Or, decizia Primarului com. Sărata Galbenă nr. 164, prin care a fost respinsă cererea SRL „Vinăria Hîncești" privind încheierea contractului de arendă a fost emisă la 26 februarie 2024, iar la 18 martie 2024 SRL „Vinăria Hîncești" s-a adresat cu cerere prealabilă și la 8 aprilie 2024 reclamantul a depus prezenta acțiune în contencios administrativ, neprimind răspuns la cererea prealabilă.

În concluzie, instanța de judecată reține că, acțiunea este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, respectarea procedurii extrajudiciare nefiind impusă, fiind contestat actul administrativ al autorității publice competente, care produce efecte juridice în exterior și care au caracter defavorabil reclamantului, iar prin urmare, acțiunea este admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona asupra netemeiniciei pretențiilor formulate de reclamant, astfel că acțiunea urmează a fi respinsă.

În debut, art. 53 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova, prevede că persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei

Conform art. 109 alin. (1), (2) din Legea fundamentală a Statului, administrația publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administraţiei publice locale şi ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia priveşte atât organizarea şi funcţionarea administraţiei publice locale, cât şi gestiunea colectivităţilor pe care le reprezintă.

În conformitate cu art. 2 alin. (2) Cod administrativ, anumite aspecte ce țin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară și nu contravine principiilor prezentului cod.

Conform art. 5 Cod administrativ, *activitatea administrativă* reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

În accepțiunea art. 6 Cod administrativ, *procedura administrativă* este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea și emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea și încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea și întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părți ale procedurii administrative.

În conformitate cu art. 7 Cod administrativ, *autoritate publică* se consideră orice structură organizatorică sau organ instituită instituit prin lege sau printr-un alt act normativ, care acționează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public.

În acord cu art. 10 Cod administrativ, *actul administrativ individual* este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public. Decizia autorității publice privind acordarea despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin activitatea administrativă ilegală este un act administrativ individual.

Art. 17 Cod administrativ prevede că, *drept vătămat* este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Prin prisma art. 21 Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autoritățile publice și instanțele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor și a libertăților persoanelor decât în cazurile și în condițiile expres stabilite de lege.

Aderent, art. 31 Cod administrativ, stabilește că actele administrative individuale şi operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Iar art. 36 Cod administrativ, stipulează că instanța de judecată competentă să soluționeze acțiunile în contencios administrativ este obligată să respecte principiul supremației dreptului, în conformitate cu care demnitatea omului, drepturile și libertățile lui sunt considerate valori supreme și sunt garantate de stat. Instanțele de judecată competente aplică principiul supremației dreptului cu luarea în considerare a jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului.

Art. 93 Cod administrativ, reglementează *că fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția.* Prin derogare de la prevederile alin. (1), *fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale*. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Norma consacrată la art. 189 alin. (1) Cod administrativ, stabilește că orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice, poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

În concordanță cu art. 218 Cod administrativ, examinarea și soluționarea în fond a acțiunii 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 și ora şedinţei. Dacă participanții la proces convin de comun acord, examinarea și 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 și 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 și/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.

În consonanță cu art. 219 Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi. Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces. Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces. Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

În acord cu art. 195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169–171.

În condițiile art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor și obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile și obiecţiile părţilor și ale altor participanţi la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În baza art. 121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Din actele cauzei și probele administrate de participanții la proces, se constată că, din răspunsul administratorului autorizat Popa Ion din 4 noiembrie 2020, adresat SA „Vinăria Hîncești”, lichidatorul a informat că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 10060 din 24 decembrie 2013, SA „Vitis Hîncești” a vândut SRL „Tanolvir”, fabrica de vin din satul Mereșeni, r-nul Hîncești, împreună cu stația de epurare din extravilanul satului Mereșeni care era parte componentă a fabricii de vin din s. Mereșeni. **S-a menționat că, stație de epurare din extravilanul s. Mereșeni, nu se află la balanța SA „Vitis Hîncești”. (f.d. 7)**

Conform Actului de predare primire a bunurilor din 10 septembrie 2014, încheiat între SRL „Tanolvir-Com”, reprezentată de Vizir Natalia, în calitate de „Unitate Predătoare” și SRL „Vinăria Hîncești”, reprezentată de Vizir Victor, în calitate de „Unitate Primitoare”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare 5926 din 2 septembrie 2014, s-a transmis de SRL „Tanolvir-Com” către SRL „Vinăria Hîncești” bunurile care sunt parte componentă a fabricii de vin, cu destinație și construcție tehnică permanentă, indispensabilă a complexului patrimonial unic, și anume, stația de epurare situată în satul Merești (extravilan) - uzată. (f.d. 100)

Conform Actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 190a-22/2024 din 31 iulie 2024, întocmit de executorul judecătoresc Andrei Gosic s-a constat că, obiectul amplasat în extravilanul s. Merești, r-nul Hîncești – stația de epurare parte componentă a fabricii de vin, reprezintă construcție cu o anumită destinație tehnică și un scop permanent, fiind atașată permanent la terenul din extravilanul s. Merești, r-nul Hîncești, iar, faptele și stările de fapt prenotate au fost fixate în regim foto, cu utilizarea aparatului Iphone 13 pro, imaginea captată fiind imprimată pe suport de hârtie în format A4, anexându-se la actul în cauză. (f.d. 65-87)

Așadar, în baza art. 3 al Legii privind administrația publică locală, autorităţile administraţiei publice locale *beneficiază de autonomie decizională*, *organizaţională,* gestionară şi financiară, au dreptul la iniţiativă în tot ceea ce priveşte administrarea treburilor publice locale, exercitându-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Normele cuprinse la art. 7 și 9 din aceiași Lege, stabilește că în realizarea competențelor lor, autoritățile administrației publice locale dispun de autonomie, consfințită şi garantată prin Constituţia Republicii Moldova, Carta Europeană a Autonomiei Locale şi prin alte tratate la care Republica Moldova este parte.

Aderent, art. 10 alin. (1), (2) al Legii nr. 436, autoritățile publice locale îşi desfăşoară activitatea în domeniile stabilite de Legea privind descentralizarea administrativă, dispunând în acest scop de competențe depline care nu pot fi puse în cauză sau limitate de nicio autoritate publică, decât în condiţiile legii. Competenţele autorităţilor publice locale sunt delimitate în condiţiile prezentei legi între competenţele autorităţilor publice deliberative şi executive de nivelurile întâi şi al doilea.

La rândul său, art. 3 lit. a) al Legii privind descentralizarea administrativă, prevede principiile descentralizării administrative, printre care se regăsește *principiul autonomiei locale,* care presupune garantarea dreptului şi capacităţii efective a autorităţilor publice locale de a reglementa şi gestiona, conform legii,

sub propria lor responsabilitate şi în interesul populaţiei locale, o parte importantă din treburile publice.

Art. 14 alin. (1) și (2) lit. b) și c) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală reglementează că, Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: **administrează bunurile domeniului public** și ale celui privat **ale satului (comunei),** orașului (municipiului) și **decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei),** orașului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii.

Concomitent, art. 74 alin. (1), (2), (3), (4) din aceiași lege statuează că, constituie **patrimoniu al unităților administrativ-teritoriale bunurile mobile şi imobile proprietate a satului (comunei),** orașului (municipiului), raionului şi unității teritoriale autonome Găgăuzia, precum şi drepturile şi obligaţiile lor cu caracter patrimonial. Patrimoniul unităților administrativ-teritoriale de nivelurile întâi şi al doilea se delimitează şi se separă clar de patrimoniul statului potrivit legii sau în modul stabilit de lege. Bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întâi şi al doilea se împart în **bunuri ale domeniului public şi ale celui privat**. Autoritățile publice locale executive asigură, în condițiile legii, delimitarea şi evidenţa separată a bunurilor din domeniul public şi cel privat.

Art. 75 din legea enunțată reglementează că, **din domeniul public al unității administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public local**. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface necesitățile colectivității, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației. La categoria bunuri ale domeniului public de interes local pot fi raportate terenurile pe care sunt amplasate construcţii de interes public local, porţiunile de subsol, drumurile, străzile, pieţele, obiectivele acvatice separate, parcurile publice, terenurile de sport, stadioanele, precum şi terenurile de joacă pentru copii delimitate şi înregistrate conform legislaţiei în vigoare, clădirile, monumentele, muzeele, pădurile, zonele de protecţie şi zonele sanitare, alte obiective care, conform legii, nu aparțin domeniului public al statului. Bunurile domeniului public de interes local sunt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile. Consiliul local poate decide, potrivit legii, transferarea bunurilor din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale în domeniul public de interes local al acesteia.

În accepțiunea art. 77 alin. (2) și (3) din legea menționată, **actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege**. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Iar conform art. 2 din Legea nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, proprietate publică reprezintă – totalitate a bunurilor domeniului public și a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităților administrativ-teritoriale, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia.

Reglementări similare se regăsesc și în Legea privind proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale nr. 523-XIV din 16 iulie 1999.

De asemenea, art. 22 alin. (1) – (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile stabilește că, **Registrul bunurilor imobile** este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă. **Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.** Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

Iar în conform art. 36 alin. (1) – (2) din același act normativ, **înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.** Extrasul din registrul bunurilor imobile îl eliberează organul cadastral teritorial în a cărui rază de acțiune se află bunul imobil.

Subsecvent, conform art. 510 alin. (2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, **dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.**

Incidente speței sunt și dispozițiile pct. 2 și 3 din Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea – cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente potrivit cărora, abrogat la 11 octombrie 2024, dar *în vigoare la data emiterii actului administrativ*

contestat, prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vânzare – cumpărare, **locațiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat** al statului **și al unităților administrativ-teritoriale,** inclusiv a construcțiilor nefinalizate, **precum şi a terenurilor aferente imobilelor private**, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, făţări, ateliere de reparaţie şi de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalaţii de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinaţie), folosite în scopul producţiei agricole şi agroindustriale **(în continuare - terenuri aferente).**

Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora.

Conform pct. 6 și 7 din Regulament (în vigoare la momentul adresării cu cerere), **vânzarea 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.**

Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate de stat se transmit în locaţiune/arendă de către autoritatea administraţiei publice centrale ce le administrează.

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.

Pct. 14, 15, 16 indică expres că, la cerere Cumpărătorul anexează: 1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităţilor administraţiei publice locale sau de întreprinderile licenţiate în domeniul urbanismului şi planul geometric elaborat în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept – pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a paşaportului –pentru persoanele fizice;

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) autorizaţia de construcţie şi actul de inspectare a construcţiei în cazul construcţiilor nefinalizate;

5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

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 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.

Instanța de judecată subliniază că, Regulamentul citat nu reglementează expres modul de dare în locaţiune/arendă a terenurilor aferente care aparţin cu drept de proprietate administrației publice locale, însă cu certitudine acest lucru nu poate fi făcut fără a avea la bază anumite materiale care ar servi drept temei juridic pentru adoptarea unei decizii de dare în arendă a unui teren neidentificabil și care nu are un număr cadastral și o suprafață.

Din aceste considerente, instanța de judecată face trimitere la prevederile cap. III din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 (în vigoare la data depunerii cererii), care reglementează modul de transmitere în locaţiune/arendă a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile, care indubitabil înglobează în prevederile sale şi modalitatea de transmitere în locaţiune/arendă a terenurilor proprietate publică a administrației publice locale aferente bunurilor imobile, aceasta fiind o normă generală.

Or, acest lucru este stipulat expres în pct. 29^3 care prevede că, terenurile proprietate publică ale unităţilor administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se transmit în locaţiune/arendă de autorităţile administraţiei publice locale respective.

Prin urmare, instanța de judecată conchide că, SRL „Vinăria Hîncești" contrar normei generale prevăzute la pct. 29^5, cap. III din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, la cerere nu a anexat, schema terenului aferent (studiul de fezabilitate), elaborată în modul stabilit; extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original sau copie autentificată; copia deciziei privind înregistrarea persoanei juridice, autentificată de conducător, extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice şi numărul telefonului de contact; copia buletinului de identitate sau a pașaportului solicitantului, pentru persoanele fizice, şi numărul telefonului de contact. (f.d. 8)

De asemenea, instanța de judecată remarcă și faptul că, deși s-au anexat la materialele cauzei, copia scrisorii administratorului autorizat din 4 noiembrie 2020 (f.d. 7) și actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 31 iulie 2024 (f.d. 63-87), precum și actul de predare primire a bunurilor din 10 septembrie 2014 (f.d. 100), **lipsește schema terenului aferent (studiul de fezabilitate), elaborată în modul stabilit și extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original sau copie autentificată.**

Tangențial, art. 1 alin. (6) a Legii nr. 523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, stipulează că *se declară proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea statului și în proprietate privată*. Aceste bunuri pot fi transmise unităților administrativ-teritoriale în proprietate publică în condițiile prezentei legi.

Art. 9 din legea enunțată stabilește că, exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ teritoriale constă în activitatea practică, desfășurată de autoritățile administrației publice locale în ce privește posesia, folosința și dispoziția proprietății publice locale în corespundere cu legislația. Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se stabilește de către autoritățile administrației publice locale în baza Legii cu privire la proprietate, prezentei legi și altor acte legislative în vigoare.

Analizând normele de drept enunțate mai sus, rezultă că, în situația în care va fi stabilit că, bunul solicitat de reclamantă urmează a fi dat în arendă, faptul dat urmează a fi efectuat *doar urmare a deciziei benevole a proprietarului* –

Consiliului local, administrația publică locală, cu respectarea procedurii prevăzute de lege - *prin licitație publică*.

Or, obligarea autorității publice de a transmite în arendă un bun sau de a emite decizia de transmitere a bunului solicitat de reclamantă fără expunerea acestuia la licitație, va fi considerat ca o substituire a atribuțiilor autorităților publice, calității de proprietar al acestuia, întrucât deciziile privind administrarea bunurilor este luată de organele abilitate cu aceste atribuții prin lege.

De altfel, partea reclamantă nu a indicat temeiuri legale pentru a obliga autoritatea publică de a încheia contractul de arendă a terenului aferent.

Ca urmare, în cazul în speță s-a stabilit cu certitudine că, SRL „Vinăria Hîncești" nu a prezentat autorității publice locale setul de documente prevăzut în Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, în vigoare la momentul depunerii cererii – 14 februarie 2024, astfel încât este imposibilă soluționarea chestiunii adresate şi acest fapt nu i se poate imputa Primăriei com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești.

În aceeași ordine de idei, în opinia instanței de judecată, substituirea integrală a autorității publice, și obligarea autorităților publice de a perfecta setul de documente întru transmiterea în arendă terenul aferent stației de epurare a apelor uzate industriale, ar reprezenta o depășire a atribuțiilor, constituind o imixtiune în activitatea Consiliului com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești, deoarece conform art. 9 și 41 ale Codului Funciar, art. 14 din Legea privind administrația publică locală, atribuirea în condiții de arendă a terenurile, ține exclusiv de atribuțiile autorităților publice locale, și anume a Consiliului local.

Totodată, pretenția reclamantei cu privire obligarea autorității publice să emită actul administrativ favorabil, prin care să dispună încheierea contractului de arendă, *fără a respecta dreptul discreționar au autorității publice*, reprezintă o încercare de a substitui atribuțiile autoritățile publice.

Având în vedere că, norma legală prescrie procedura de urmat, ce constituie totalitatea actelor şi a formelor ce trebuie îndeplinite în cadrul activității desfășurate de către autoritatea publică, pentru arendarea terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industriale, reclamanta este ținută la prezentarea actelor ce atestă dreptul de proprietate asupra acesteia, care se află pe terenul aferent, proprietatea administrației publice locale.

În acest sens, întrucât autoritatea pârâtă a motivat imposibilitatea acordării în arendă a terenului solicitat, din lipsa de acte, SRL „Vinăria Hîncești" nu poate solicita obligarea administrației publice locale de a încheia contractul de arendă, din moment ce autoritatea pârâtă dispune de pârghii legale în ceea ce privește

respectarea condițiilor instituite de lege, privind darea în arendă a terenului, reieșind din prevederile enunțate supra.

Or, reclamanta nu a invocat careva temei legal, care ar impune obligația Primăriei com. Sărata Galbenă de a încheia şi de a semna un contract de arendă.

La caz, este aplicabilă dispoziția art. 137 Cod administrativ reglementează 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. Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. *Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.*

Respectiv, se conturează că, obligarea Primăriei com. Sărata Galbenă să semneze contractul de arendă a terenului aferent, în lipsa unui temei legal, excedează competența autorității, iar în fond ar constitui o substituire în funcțiile şi atribuțiile entităților, acordate de art. 29 și 77 ale Legii privind administrația publică locală Consiliul com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești – la emiterea deciziei şi Primăriei com. Sărata Galbenă – la încheierea contractului.

În condițiile art. 13 Cod administrativ, *contractul administrativ* este contractul care poate da naștere, modifica sau stinge un raport juridic de drept public, dacă legea nu prevede altfel.

Contractul administrativ este asimilat actului administrativ, fiind definit de lege ca un contract încheiat de o autoritate publică, în virtutea prerogativelor de putere publică, având ca obiect administrarea şi gestionarea bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea de servicii publice, activitatea funcţionarilor publici care rezultă din relaţiile de muncă reglementate de statutul juridic al acestora. Contractele administrative au următoarele caractere juridice: inegalitatea de poziţii ale părâților.

Astfel, administrația publică locală, în calitate de purtătoare a prerogativelor de putere publică, are dreptul de a modifica şi rezilia contractul unilateral, poate supraveghea condiţiile executării contractului şi aplica sancţiuni pecuniare pentru neexecutarea contractului; părţile au obligaţia de a accepta anumite clauze stabilite prin lege sau, în baza legii, prin hotărâre de Guvern, sau, după caz, prin hotărâre a administrației publice locale, având dreptul de a negocia unele clauze; contractul

administrativ are ca obiect prestarea unui serviciu public sau gestionarea bunurilor din domeniul public; contractul administrativ se încheie în formă scrisă și respectarea procedurilor pentru încheierea contractului administrativ etc.

La rândul său, art. 154 alin. (1) Cod administrativ, stabilește că un raport juridic în domeniul dreptului public poate fi întemeiat, modificat sau stins prin contract administrativ, dacă aceasta nu contravine prevederilor legii. În special, autoritatea publică poate încheia, în locul emiterii unui act administrativ individual, un contract administrativ cu persoana căreia i-ar fi adresat actul administrativ.

Ca urmare, instanța de judecată conchide că, acțiunea SRL „Vinăria Hîncești" este pasibilă respingerii, or, temei legal pentru obligarea administrației publice locale la emiterea actului administrativ favorabil de încheiere a contractului de arendă a terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industriale, nu a fost constatat.

Mai mult, este notabil și faptul că, Stația de epurare a apelor uzate industriale amplasate pe terenul aferent solicitat de a fi transmis în arendă, nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile după SRL „Vinăria Hîncești", deși se regăsește în Actul de predare primire a bunurilor din 10 septembrie 2014.

Astfel, odată în plus se atestă că, SRL „Vinăria Hîncești" nu deține dreptul de proprietate asupra Stației de epurare a apelor uzate industriale amplasate pe terenul solicitat de a fi transmis în arendă, care de altfel la fel nu este identificabil, nu are număr cadastral și suprafață.

Or, Legea cadastrului bunurilor imobile la art. 7 alin. (1) stabilește că, autoritățile publice şi titularii de drepturi asupra bunurilor imobile au datoria de a susține crearea şi ţinerea cadastrului, iar art. 22 alin. (1), (2), (3) prevede că, *Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului.* Dacă datele din Registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă. *Registrul bunurilor imobile conține înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacțiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor*. Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

Așadar, indubitabil s-a constatat că, SRL „Vinăria Hîncești" nu și-a valorificat dreptul prin prisma art. 26 al Legii cadastrului bunurilor imobile, de a înregistra după sine Stația de epurare în Registrul bunurilor imobile, deși legea prevede în mod obligatoriu, acordarea în arendă a terenului aferent, doar proprietarilor bunurilor imobile situate pe acest teren.

Mai mult, terenul la care pretinde reclamanta, de fapt nici nu este format ca bun imobil separat, or, după cum a menționat și pârâtul, acest bun nu este identificabil și nu există, neavând un număr cadastral și suprafață, iar un extras din RBI nu este posibil de prezentat.

Suplimentar, din interpretarea prevederile art. 510 alin. (2) Cod civil și art. 36 din Legea cadastrului bunurilor imobile, rezultă că, dreptul de proprietate se dobândește la momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile, iar dovada înregistrării dreptului se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, instanța de judecată consideră soluția autorității publice materializată prin decizia Primarului com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești nr. 164 din 26 februarie 2024 întemeiată, atât timp cât, SRL „Vinăria Hîncești" nu a probat întrunirea condițiilor instituite de legea care îi oferă dreptul de a arenda terenul aferent stației epurare a apelor uzate industriale.

De asemenea, instanța de judecată urmează a respinge și argumentele reclamantei precum că, dispune de un drept de superficie asupra terenului aferent stației de epurare a apelor uzate situate în comuna Sărata Galbenă, r-nul Hîncești atât timp cât SRL „Vinăria Hîncești" a omis să probeze în modul stabilite de lege, existența unui drept de proprietate asupra respectivei stații de epurare.

Or, instanța de judecată la ședința de judecată din 6 noiembrie 2024 a oferit reprezentantului reclamantei un termen pentru a prezenta actele necesare întru probarea dreptului său asupra complexului de bunuri ce aparține societății, inclusiv acte care identifică acest bun, stație de epurare a apelor uzate industriale din s. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești.

Prevederile art. 654 alin. (1) și art. 655 alin. (1) ale Codului civil, reglementează că, **superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului**, **deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului**. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locațiune. **Dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.**

În această ordine de idei, pretenția reclamantei cu privire la obligarea Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să încheie contractul de arendă a terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industriale din s. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, nu poate fi admis, aceasta deoarece conform art. 14 alin. (2) al Legii privind administrația publică locală și art. 41 Cod funciar, actele juridice de administrare şi

de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, **ține exclusiv de atribuțiile autorităților publice locale.**

Prin urmare, instanța de judecată atestă că, nu există niciun temei legal, care ar produce în condițiile legii, apariția obligației Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești de a satisface pretențiile reclamantei, cu emiterea unei decizii în acest sens.

În acest context, instanța de judecată remarcă că, decizia contestată este motivată și întemeiată, respectiv aserțiunile reclamantei în acest sens, urmează a fi respinse, ca fiind neîntemeiate, or, doar autorității publice locale îi revine acest drept de a decide referitor la bunurile domeniului public/privat cei aparțin cu drept de proprietate.

La caz, probatoriul și argumentele părții reclamante nu au fost susceptibile să răstoarne raționamentele autorităților publice pârâte. Controlul judecătoresc s-a circumscris limitelor stabilite de lege fără a intra în sfera de competență a autorităților publice pârâte și fără a se pune în discuție oportunitatea actelor administrative, ci în exclusivitate temeinicia și legalitatea în sens material și procedural.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri, respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

În temeiul art. 225 alin. (1) Cod administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ.

Verificând legalitatea acțiunilor întreprinse de autoritatea publică, instanța constată că, Primăria com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești a respectat procedura, competența și normele materiale, în conformitate cu legislația în vigoare, iar obligarea autorității publice locale de a încheia contractul de arendă, instanța de contencios nu se va expune, deoarece aceasta ar constitui o subrogare în competențele autorității publice.

Analizând normele legale citate supra în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și materialul probatoriu administrat, instanța de judecată conchide că, Primăria com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești a acționat în strictă conformitate cu prevederile legale, fără a stabili anumite abateri.

Reieșind din circumstanțele de fapt constatate supra, coroborate cu normele de drept relevante situației din speță, consideră necesar a respinge, ca neîntemeiată, acțiunea reclamantei privind obligarea emiterii actului administrativ favorabil privind emiterea actului administrativ individual favorabil, prin care să încheie contractul de arendă a terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industriale din s. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, or, autoritatea publică pârâtă prin

argumentele și probele anexate la materialele cauzei a demonstrat legalitatea acțiunilor sale, precum și respectarea procedurilor legale în acest sens, sau SRL „Vinăria Hîncești” nu a invocat în susținerea poziției sale anumite probe pertinente, concludente și utile, care în ansamblul lor ar demonstra necesitatea obligării Primarului com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești de a emite actul administrativ favorabil.

În conformitate cu art. 219, 224 alin.(1) lit. f), 225, 226, 229, 232 ale Codului administrativ, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se respinge acțiunea în contencios administrativ inițiată de SRL „Vinăria Hîncești” împotriva Primarului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei asupra cererii prealabile și deciziei Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 164 din 26 februarie 2024, obligarea Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să încheie contractul de arendă a terenului aferent stației de epurare a apelor uzate industriale din s. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, ca fiind neîntemeiată.

Se explică părților că instanța de judecată va întocmi hotărârea integrală dacă participanții la proces, în termen de 15 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, solicită în mod expres acest lucru. Termenul de 15 zile este un termen de decădere.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 de zile, de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul specializat pentru examinarea
acțiunilor în contencios administrativ Diana Corlăteanu