Dosarul nr. 3-341/2024;
2-24013226-12-3-02022024;

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

12 septembrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanţa compusă din:
Președintele ședinței, judecător NeguriţaVeaceslav
Grefier Vrancean Natalia
Cu participarea reprezentanților reclamantului Briceac Ion, Țurcan Artiom
reprezentantului Agenției Proprietăți Publice RM Chicu Sergiu
reprezentantului Ministerului Educației și Cercetării RM Ciorbă Dumitru

examinând în şedinţă de judecată publică acțiunea de contencios administrativ a reclamanților „Inamstro” SRL și „Win Capital” SRL către Agenția Proprietăți Publice RM, persoane terțe Ministerul Educației și Cercetării RM și IP CRTC „Artico” privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterea actului administrativ individual favorabil.

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces.

La 02.02.2024 reclamații „Inamstro” SRL și „Win Capital” SRL s-au adresat în Judecătoria Chișinău cu o cerere de chemare în judecată către Agenția Proprietăți Publice RM *(în continuarea Agenție sau APP)*, persoane terțe Ministerul Educației și Cercetării RM și IP CRTC „Artico” privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterea actului administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii au invocat că, SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN CAPITAL" SRL sunt coproprietarii bunului imobil cu nr. cadastral *****situat în *****. Construcția este amplasată pe terenul cu nr. cadastral ***** - proprietate publică a statului.

La 30 noiembrie 2022, SC „INAMSTRO" SRL a solicitat Agenției Proprietății Publice oferirea acordului prealabil în vederea elaborării studiului de fezabilitate având ca obiect terenul aferent bunului imobil proprietate privată - construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****amplasată pe terenul cu nr. cadastral ***** - proprietate publică a statului.

Prin scrisoarea nr. 03-05-1526 din 10 martie 2023, Agenția Proprietății Publice a comunicat proprietarilor construcției nefinalizate cu nr. cadastral ********** că prin scrisoarea nr. 03-05-2131 din 09 aprilie 2021, s-a eliberat acordul la elaborarea planurilor geometrice al terenului aferent construcției proprietate privată solicitat în locațiune cu suprafața de 0,472 ha. Totodată, în

răspunsul Agenției se menționează că eliberarea acordului pentru elaborarea unui alt studiu de fezabilitate nu este necesar, or documentația aprobată urmează a fi reperfectată în aspectul substituirii proprietarului și prezentată Agenției.

Conformându-se cerințelor Agenției, expuse în scrisoarea nr. 03-05-1526 din 10 martie 2023, noii coproprietari - SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN CAPITAL" SRL, la 01 noiembrie 2023, s-au adresat Agenției cu cererea privind coordonarea Studiului de fezabilitate nr. 387 - 23.10.2023 privind sistematizarea terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral *****elaborat de către ÎMP „Chișinăuproiect" SRL. Cererea a fost depusă în contextul acordului anterior exprimat în acest sens de către APP privind acceptarea coordonării studiului de fezabilitate și necesitatea prezentării lui spre coordonare cu indicarea noilor coproprietari, având în vedere schimbarea proprietarilor. Suprafața de teren pentru deservirea bunului imobil a fost cea indicată de către Agenție - 0,472 ha.

Invocă reclamanții că, deși s-au conformat întocmai solicitării parvenite de la Agenție, proprietarii construcției cu nr. cadastral *****nu au primit studiul coordonat și aprobat, iar refuzul exprimat de către Agenție prin scrisoarea nr. 03-05-7738 din 01 decembrie 2023, conține obiecții și condiționalități care nu sunt legate de proprietarii construcției și care nici nu pot fi înlăturate de către ei. Astfel, se indică în refuz că sistematizarea terenului poate fi efectuată după realizarea unui studiu complex pentru întreg terenul cu nr. cadastral *****. Consideră reclamanții că, această chestiune ține de competența gestionarului terenului și nu de către SC „INAMSTRO" SRL sau SC „WIN CAPITAL" SRL

Remarcă reclamanții că, în calitate de proprietari ai construcției cu nr. cadastral *****SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN CAPITAL" SRL suportă pierderi zilnice enorme din cauza imposibilității valorificării construcției. Există riscul real al surpării clădirii în cazul neintervenirii urgente pentru consolidarea ei sau reconstrucția capitală a acesteia. Prin Raportul de expertiză tehnică nr. 488A/14.07.2023, s-a constatat că tavanele și finisajele se află în stare nesatisfăcătoare și în mare parte lipsesc.

Invocă că potrivit art. 654 alin. (1) al Codului civil, „Superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului...". Această normă legală stabilește posibilitatea exploatării unei construcții private amplasată pe un teren străin, inclusiv al statului. Instituția superficiei, așa cum este reglementată de Codul civil, nu prevede nici una din condiționările invocate de către Agenție în scrisoarea nr. 03-05-7738 din 01 decembrie 2023. Scrisoarea indicată constituie un impediment în calea realizării dreptului de proprietate.

Atrag atenția că, legislația în vigoare obligă proprietarul unei construcții să mențină imobilul în stare de siguranță, fapt confirmat și prin raportul de expertiză prezentat. Astfel, obligația proprietarilor de a efectua lucrări asupra construcției nefinalizate, pentru ca să asigure securitatea acesteia și a construcției vecine, este imposibil de realizat fără atribuirea dreptului de superficie de către proprietarul terenului.

Prin scrisoarea nr. R-CU-03713 din 08 septembrie 2023, Primăria mun. Chișinău a refuzat

solicitanților SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN Capital" SRL în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea reconstrucției imobilului cu nr. cadastral *****invocând lipsa relațiilor funciare cu proprietarul terenului. În situația creată este cert că proprietarii imobilului SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN CAPITAL" SRL nu pot interveni în prevenirea degradării propriei construcții.

Reiterează că, dreptul de a valorifica o construcție, chiar și amplasată pe terenul statului, în scopul realizării activității antreprenoriale, cade sub protecția articolului 1 al Protocolului adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Califică reclamanții toate motivele indicate în refuzul exprimat prin scrisoarea nr. 03-05-7738 din 01 decembrie 2023 emis de Agenție, ca fiind arbitrare. Din această scrisoare se manifestă și caracterul impredictibil al Agenției, care după comunicarea făcută către solicitanți de a prezenta studiul cu substituirea și indicarea noilor proprietari, a identificat un șir de alte impedimente pe care nu le-a comunicat anterior.

Consideră reclamanții că, Agenția s-a limitat la expunerea soluției de refuz, fără indicarea temeiului juridic ce îl justifică, iar acest fapt nu poate fi calificat ca soluție corespunzătoare scopului legii, fiind evidentă depășirea dreptului discreționar prin emiterea unui refuz arbitrar și neîntemeiat.

Apreciază că, refuzul Agenției nu conține motivarea în fapt și în drept, iar mențiunile făcute în refuz nu au nici o tangență cu cererea solicitanților. în lumina circumstanțelor expuse și normelor legale citate, constată că refuzul Agenției este ilegal.

Relatează reclamanții, că conform art. 29 și 31 al Legii nr. 1125 din 13.06.2002:

„Art. 29. - (1) Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

– are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;

– are un drept de concesiune asupra terenului;

– are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

– are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c);

– nu are niciun drept asupra terenului.

Art. 31. prevede că, dreptul de superficie prevăzut la art. 27-29 se naște de plin drept fără înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile. Orice persoană interesată poate cere înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile.

Concluzionează reclamanții SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN CAPITAL" SRL că fiind proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral *****au un drept de superficie legal, născut de plin

drept, în baza dreptului de proprietate deținut asupra construcției, prin prisma normelor legale.

La 10 decembrie 2023, reclamanții SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN CAPITAL” SRL au depus la Agenția Proprietății Publice, o cerere prealabilă prin care au solicitat anularea refuzului Agenției Proprietății Publice nr. 03-05-7738 din 01 decembrie 2023 prin care s-a respins cererea depusă de SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN CAPITAL" SRL cu privire la coordonarea studiului de fezabilitate nr. 387 din 23 octombrie 2023, privind sistematizarea terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral ********** și aprobarea planului geometric pentru terenul aferent bunului imobil cu nr. cadastral **********.

Prin scrisoarea nr. 03-05-132 din 09.01.2024, Agenția Proprietății Publice a respins cererea prealabilă depusă de reclamanți și au indicat că „condiție punctată imperativ a fi realizată” este coordonarea studiului de fezabilitate cu Centrul Republican de Copii și Tineret „ARTICO".

Consideră că, Agenția Proprietății Publice abuzează de puterea acordată, or aceasta inventează condiții imperative inexistente, care nu sunt prevăzute de legislație și care sunt impertinente, or anume Agenția Proprietății Publice este instituția primară care gestionează proprietatea publică a statului, și nu mai este necesar coordonarea studiului de fezabilitate cu alte instituții în afară de APP.

Conform pct. 5 alin. (1) și (2) din Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 91 din 11 februarie 2019 „Suprafața terenului necesară procesului tehnologic, care se solicită prin cerere de către persoanele fizice și juridice în locațiune/arendă/superficie, se stabilește în studiul de fezabilitate, în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și ale normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului.

Elaborarea studiului de fezabilitate poate fi inițiată doar cu acordul prealabil al Agenției Proprietății Publice, în care se indică destinația utilizării terenului.

Pe lângă cele menționate, Agenția Proprietății Publice indică că „studiul nu a fost completat cu argumente certe și suficiente ce ar demonstra necesitatea instituirii servituții" însă nu indica ce fel de argumente suplimentare urmează să mai fie prezentate de către reclamanți.

Totodată explică că, Agenția Proprietății Publice nu face distincție dintre dreptul de servitute și dreptul de superficie, ori reclamanții dețin un drept de superficie legal asupra terenului aferent construcției pe care o dețin în proprietate, iar dreptul de servitute nu are nici o legătură cu aceasta.

Totodată în răspunsul lor, Agenția Proprietății Publice indică că „califică ca fiind prejudiciabilă orice inițiativă de inițiere a demolării construcției cu nr. cadastral ********** deși reclamanții nu au solicitat de la Agenția Proprietății Publice permisiunea să demoleze construcția sau acte permisive în acest sens, ci doar solicitat doar coordonarea studiului de fezabilitate care conține doar o analiză a potențialul investiției din punctul de vedere al utilizării raționale și eficiente a resurselor financiare, umane si materiale si determina modul în care sunt satisfăcute cerințele tehnice și economice impuse de sectorul de resort cu privire la o proprietate deținută.

Reiterează că Agenția Proprietății Publice, eronat invocă diferite pretexte și motive

neîntemeiate și impertinente, care nu au nici o legătură cu solicitarea de facto a reclamanților, care sunt blocați în totalitate de la dispunerea de propriul bun întrucât nu li se oferă nici o soluție viabilă și reală, care ar permite valorificarea și dispunerea de bunul imobil care aparține SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN CAPITAL" SRL.

Solicită reclamanții admiterea acțiunii și,

- Anularea refuzului nr. 03-05-7738 din 01 decembrie 2023 emis de Agenția Proprietății Publice prin care s-a respins cererea depusă de SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN CAPITAL" SRL cu privire la coordonarea studiului de fezabilitate nr. 387 din 23 octombrie 2023 privind sistematizarea terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral ********** și privind aprobarea planului geometric al terenului cu nr. cadastral **********
- Anularea răspunsului nr. 03-05-132 din 09 ianuarie 2024 emis de Agenția Proprietății Publice prin care s-a respins cererea prealabilă depusă de SC „INAMSTRO" SRL și SC „WIN CAPITAL"SRL;
- Obligarea Agenției Proprietății Publice să coordoneze studiul de fezabilitate nr. 387 din 23 octombrie 2023, privind sistematizarea terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral **********;
- Obligarea Agenției Proprietății Publice să aprobare planul geometric pentru terenul aferent bunului imobil cu nr. cadastral **********

Poziția participanților la proces.

Reclamantul „Win Capital" SRL fiind legal citat nu s-a prezentat, instanța considerând posibil examinarea cauzei în lipsa ultimului.

Reprezentanții ***reclamantului „Inamstro" SRL –avocatul Briceac Ion și Țurcan Artiom*** fiind prezenți la ședința judiciară acțiunea au susținut-o integral pe motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul pârâtului Agenția Proprietăți Publice -Chicu Sergiu fiind prezent în ședință judiciară acțiunea nu a recunoscut-o solicitând respingerea acesteia ca nefondată.

Prin referința depusă la dosar a relatat că, la 01 noiembrie 2023 SRL „Inamstro" şi SRL „WIN Capital" au depus la Agenţia Proprietăţii Publice demers referitor la coordonarea studiului de fezabilitate nr. 387 din 23.10.2023 privind sistematizarea terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral **********.

Prin răspunsul nr. 03-05-7738 din 01.12.2023 Agenţia Proprietăţii Publice a informat petenții despre deficiențele determinate în actul propus spre coordonare, cu restituirea acestuia (studiului de fezabilitate nr. 387 din 23.10.2023), spre completare cu date şi informaţii relevante scopului vizat.

Fiind în dezacord cu datele stabilite de către Agenţia Proprietăţii Publice la valorificarea cerinţelor invocate în demers, SRL „Inamstro" şi SRL "WIN Capital" prin cererea prealabilă f/nr. din 18 decembrie 2023, au solicitat anularea refuzului Agenţiei expus în scrisoarea nr. 03-05-7738 din 01.12.2023, admiterea cererii privind coordonarea studiului de fezabilitate nr. 387 din 23.10.2023 privind sistematizarea terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral

********** şi coordonarea acestuia cu aprobarea planului geometric pentru terenul aferent bunului imobil cu nr. cadastral **********.

Urmare răspunsului nr. 03-05-7738 din 01.12.2023 Agenţia Proprietăţii Publice a informat SRL „Inamstro" şi SRL "WIN Capital" despre faptul că studiul reactualizat nu exclude integral deficiențele expuse prin demersul nr. 03-05-5152 din 03.08.2023. Astfel, a fost constatat că studiului de fezabilitate nr. 387 din 23.10.2023 nu a fost coordonat cu gestionarul terenului I.P. Centrul Republican de Copii şi Tineret „ARTICO", condiţie punctată imperativ a fi realizată în contextul în care construcţia proprietate privată cu nr. cadastral ********** este amplasată pe teren domeniul public al statului, din gestiunea Centrului Republican de Copii şi Tineret „ARTICO", în vederea asigurării respectării drepturilor copiilor şi tinerilor (beneficiari ai centrului în cauză) şi pentru a nu prejudicia activităţile educaţionale în care ultimii sunt antrenaţi.

Mai mult ca atât, actele normative în vigoare: a) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998; b) Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile; c) Instrucţiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru, nr. 70 din 04.08.2017 (pct. 7, 16, 24, 26, 41, etc.); d) Instrucţiunea cu privire la conţinutul şi modul de elaborare a documentaţiei cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Ordinul Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru, nr. 71 din 04.08.2017 (pct. 29, 54 alin. 4, etc.) determină gestionarul terenului proprietate publică a statului, ca autoritatea publică competentă în coordonarea acţiunilor necesare la întocmirea actelor cadastrale. Astfel, alegaţiile reclamanţilor privind netemeinicia solicitării coordonării studiului de fezabilitate nr. 387 din 23.10.2023 cu gestionarul terenului sunt totalmente nefondate/eronate.

Altă circumstanţă care a stat la imposibilitatea valorificării cerinţelor reclamanţilor constituie şi faptul constatării că studiul nu a fost completat cu argumente incontestabile şi suficiente ce ar demonstra necesitatea instituirii servituţii şi că acest drept real va fi compatibil cu uzul sau interesul public, or corespunzător prevederilor alin. (5) art. 10 al Legii 121/2007 privind administrarea şi deetatizare a proprietăţii publice şi alin. (3) art. 5 al Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice care stabilesc că asupra bunurilor domeniului public se poate constitui servitute numai în cazurile în care această grevare este compatibilă cu uzul sau interesul public căruia bunurile îi sunt destinate.

La acest aspect menționează că, reclamanţii eronat au interpretat cerinţa Agenţiei privind necesarul studiului vis-a-vis de instituirea servitutii, în contextul în care circumstanţa dată vizează calea de acces până la terenul solicitat a fi determinat aferent construcţiei şi nu asupra terenului vizat ca teren aferent. Deci, studiul şi planul geometric, vizat ca obiect al litigiului, nu conţin date/argumente/analiză privind grevarea terenului domeniului public ca cale de acces, excedente suprafeței vizate în studiu. Iar circumstanţa cazului dat (instituirea servituţii) vizează teren cu statut de bun al domeniului public, fapt ce impune demonstrarea faptului că grevarea dată este compatibilă cu uzul sau interesul public. Iar, în contextul în care I.P. Centrul Republican de Copii şi Tineret „ARTICO" este gestionarul terenului vizat, compatibilitatea servituţii poate fi determinată numai de către entitatea în cauză, reieşind din scopul şi misiunea

determinată statutului acesteia. Aşadar, afirmaţiile reclamanţilor privind netemeinicia solicitării datelor de necesitate a instituirii servituţii şi că acest drept este compatibil cu uzul sau interesul public sunt totalmente nefondate/eronate.

Susține că reclamanţii au fost atenţionaţi despre faptul că, că construcţia nefinalizată (grad de finalizare 44,5 %) nr. cadastral ********** înregistrată cu drept de proprietate S.C „INAMSTRO" S.R.L. - 1/2 cotă-parte, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-446 din 29.09.2022, WIN Capital SRL cotă-parte în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1154 din 03.08.2023, nu este separată de construcţia nr. cadastral ********** ce aparţine cu drept de proprietate statului, gestionar Centrul Republican pentru Copii şi Tineret ARTICO, având pereţi şi fundaţie comună, de aceea orice acţiuni/intervenţii intenţionate de proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral ********** ar urma să fie coordonate cu gestionarul bunului imobil cu nr. cadastral ********** Ministerul Educaţiei şi Cercetării califică ca fiind prejudiciabilă orice iniţiativă de iniţiere a demolării construcţiei cu nr. cadastral ********** atât timp cât aceasta este strâns legată de construcţia cu nr. cadastral ********** care constituie proprietate a statului, din administrarea Ministerului Educaţiei şi Cercetării şi gestiunea Instituţiei Publice Centrul Republican pentru Copii şi Tineret ''ARTICO", inclusiv din considerentul că punctele de delimitare ale acestor două construcţii nu sunt stabilite incontestabil.

Adiţional atenţionează despre faptul că, SRL ''Inamstro" şi SRL "WIN Capital" urmează să asigure operarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile ce vizează construcţia nefinalizată cu nr. cadastral ********** şi anume înregistrarea modul de folosinţă şi suprafaţa acesteia, care la momentul actual nu au fost efectuate. în studiul prezentat nu au fost incluse informaţii detaliate despre construcţia nefinalizată cu nr. cadastral *****în speţă este necesar de indicat suprafaţa construcţiei, gradul de finalizare, destinaţia acesteia şi anexarea actelor care ar face claritate pe marginea subiectului, or concluziile studiului de fezabilitate care propune stabilirea relaţiilor funciare de locaţiune, asupra suprafeţei de teren de 0,472 ha din terenul cu nr. cadastral ***** pentru deservirea şi exploatarea ulterioară în scopul efectuării procesului tehnologic necesar a construcţiei nefinalizate cu nr. cadastral ********** nu sunt argumentate în modul corespunzător.

Astfel, ţinând cont de faptul că I.P. „Centrul Republican pentru Copii şi Tineret ''ARTICO" deţine un plan de dezvoltare, care vizează doar activităţile de învăţământ şi educaţie, cultură şi agrement, iar pe parcursul timpului pe teren au intervenit proprietăţi private, în procesul valorificării terenului respectiv este primordial a cunoaște poziţia certă a gestionarului terenului şi a construcţiilor proprietate publică de stat vis-a-vis de amplasarea şi încadrarea construcţiilor proprietate privată amplasate pe acest teren, inclusiv şi acţiunile ulterioare a proprietarilor ce vizează modul de dezvoltare/construcţie/reconstrucţie a bunurilor imobile ce le aparţine cu drept de proprietate.

In acest sens, Agenţia Proprietăţii Publice, prin demersul nr. 03-05-7738 din 01.12.2023 a solicitat imperativ Ministerului Educaţiei şi Cercetării şi I.P. „Centrul Republican pentru Copii şi

Tineret ''ARTICO" expunerea certă asupra subiectului respectiv, în coraport cu planul instituţional de dezvoltare pe termen lung, or valorificarea terenului aferent va fi posibilă doar după clarificarea aspectelor ce ţin de modul de utilizare pentru viitor a tuturor construcţiilor înregistrate pe acest teren.

Ca răspuns Ministerul Educaţiei şi Cercetării, prin demersul nr. 08/5-09/6 din 02.01.2024 a menţionat că în conformitate cu art. 146 alin. (2) din Codul Educaţiei nr. 152/2014, ''clădirile şi terenul în/pe care instituţiile de învăţământ publice îşi desfăşoară activitatea fac parte din domeniul public al statului". Astfel terenul cu nr. cadastral ***** şi construcţia cu nr. cadastral ********** situate în mun. *****, constituie proprietate publică a statului domeniul public aflate în gestiunea I.P. „Centrul Republican pentru Copii şi Tineret ''ARTICO".

Referitor la construcţia cu nr. cadastral ********** proprietate privată a menţionat că, la moment I.P. „Centrul Republican pentru Copii şi Tineret „ARTICO", în comun cu Agenţia Servicii Publice şi Ministerul Educaţiei şi Cercetării sunt antrenaţi în diferite procese de judecată care sunt pe rol în instanţele de judecată, dosare intentate de fosta proprietară a construcţiei (dosarul civil nr. 12-2-60778- 07092017 şi nr. 2-18816/2019). La moment dosarul este suspendat în baza încheierii judecătoreşti din 07.12.2021, pentru efectuarea expertizei.

De asemenea, autoritatea a invocat că dacă actualii proprietari ai construcţiei cu nr. cadastral *****SRL „Inamstro" şi SRL "WIN Capital", nu acceptă punctele de delimitare ale construcţiei cunr. cadastral ********** cu construcţia ********** din gestiunea Centrul Republican pentru Copii şi Tineret ARTICO, atunci asupra acestui aspect urmează să se expună instanţa de judecată.

Astfel, reieşind din informaţiile Ministerului Educaţiei şi Cercetării care a invocat că până nu vor fi stabilite punctele de delimitarea între construcţiile cu nr. cadastrale ********** şi ********** acesta nu se va expune asupra studiului de fezabilitate privind terenul aferent construcţie proprietate privată cu nr. cadastral **********.

Referitor la aprobarea planului geometric pentru terenul aferent bunului imobil cu nr. cadastral **********, prin răspunsul nr. 03-05-7738 din 01.12.2023, Agenţia Proprietăţii Publice a informat SRL „Inamstro" şi SRL "WIN Capital" că potrivit pct. 5 din Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 91/2019, în baza Studiului de fezabilitate se elaborează planul geometric al terenurilor, care se coordonează cu Agenţia, or expunerea asupra coordonării planurilor geometrice va fi posibilă doar după coordonarea/acceptarea Studiului de fezabilitate în condiţiile descrise supra.

In contextul celor menţionate, consideră răspunsul Agenţiei Proprietăţii Publice nr. 03-05-7738 din 01.12.2023 a fi legal, ce se încadrează principiului determinat de prevederile art. 21 alin. (1) Cod administrativ, conform căruia autorităţile publice competente în procedurile administrative trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Iar prevederile art. 23 determină obligativitatea respectării principiului egalităţii de tratament şi nediscriminării de către autorităţile publice competente faţă de subiecţii procedurilor administrative aflate în situaţii similare.

Urmare normelor enunţateşi a consecinţei de interpretare incorectă a acestora la valorificarea bunurilor imobile, cererea de chemare în judecată înaintată se determină a fi neîntemeiată, iar cerinţele/solicitările invocate fiind în contradicţie cu dispoziţiile art. 21 al Codului administrativ **(f.d. 110-114).**

Reprezentantul terțului Ministerului Educației și Cercetării RM – Ciorbă Dumitru fiind prezent în ședință judiciară acțiunea nu a recunoscut-o solicitând respingerea acesteia ca fiind nefondată.

Prin referința depusă a remarcat terțul că, la moment de comun cu Instituţia Publică Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "Artico", Agenţia Serviciilor Publice, Agenţia Proprietăţii Publice, este antrenat în diferite procese în instanțele de judecată, dosare intentate ă de fosta proprietară a construcţiei cu nr. cadastral ********** cauza fiind suspendată în baza încheierii judecătoreşti din 07 decembrie 2021, pentru efectuarea expertizei.

Potrivit informației grafice constată că construcția ********** nu este separată de Construcţia cu nr. cadastral ********** ce aparţine cu drept de proprietate bătutului, gestionar I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO".

Precizează că construcţia cu nr. cadastral ********** are pereţi şi fundaţie comună, de aceea orice acţiuni/intervenţii intenţionate de proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral ********** ar urma să fie coordonate cu gestionarul bunului imobil cu nr. cadastral **********

Accentuează că, atâta timp cât nu sunt stabilite punctele de delimitare între construcţia cu nr. cadastral ********** (proprietatea privată) şi construcţia nr. cadastral ********** (proprietatea publică a statului) este absolut necesar de elaborat o expertiză amplă care ar prezenta soluţii de delimitare a fiarelor celor două construcţii, agreabile de toate părţile interesate.

Reieşind din cele expuse, Ministerul Educaţiei şi Cercetării califică ca fiind prejudiciabilă orice iniţiativă de iniţiere a demolării/reconstrucţie cu nr. cadastral ********** atâta timp cât aceasta este strâns legată de construcţia cu nr. cadastral ********** care constituie proprietate a statului, din administrarea Ministerului Educaţiei şi Cercetării RM.

În conformitate cu art. 17 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie,"Autorizaţia de desfiinţare (anexa nr. 4) se emite de către primarul unităţii administrativ- teritoriale în baza cererii beneficiarului (anexa nr. 41), în care se indică locul lăsării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren, ale căror interese pot afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desfiinţare totală sau parţială a imobilului''.

La caz, precizează că studiul de fezabilitate prezentat de reclamanți nu a fost coordonat de administratorul/gestionarul bunului imobil cu nr. ********** (Ministerul Educaţiei şi Cercetării/I.P. Centrul Republican Pentru Copii şi Tineret "ARTICO").

Suplimentar, comunică că terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 4.8196 ha, din *****, este proprietatea statului, domeniul public, din administrarea Agenţiei Proprietăţii Publice (Hotărârea Guvernului nr. 161din 07 martie 2019, anexa nr. 1 poziţia 977) şi se află în gestiunea/folosinţă a I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO" în baza titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 07 august 2008.

În conformitate cu Programul de acţiuni consacrate Anului Tineretului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 333 din 20 martie 2008 (abrogată prin Hotărârea Guvernului nr. 796 din 25.10.2012 cu privire la abrogarea unor acte normative ale Guvernului), au urmat o serie de acţiuni procedurale ale instituţiilor statului privind elaborarea actelor de constituire a noii entităţi educaţionale, efectuarea studiul de fezabilitate, estimarea costurilor de proiectare, reconstrucţie şi dotare, identificarea surselor şi acoperirea cheltuielilor şi etc.

Studiul de fezabilitate prevedea că I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO" va fi reconstruit pe blocuri, după cum urmează: Blocul "A"- Centrul ştiinţific, Observatorul, Sala de conferinţă, Cursuri de instruire şi formare continuă, Hotel (blocurile Liceului Republican cu profil Real); Blocul "B"- Blocul Central Administrativ, Teatrul de vară, Terasa de vară; Blocul "C"- Blocul pentru ocupaţii la cercurile de profil; Blocul "D"- Cantina; Blocul "E"-Blocul pentru concerte şi cinema cu săli de profil (înstrăinată, actualmente în proprietatea SC „INAMSTRO" S.R.L. şi SC „WIN CAPITAL" S.R.L.); Blocul "F"- Şcoala de meserii; Blocul "G"- Complex polivalent pentru Sport şi Agrement.

Cu regret doar lucrările pentru prima etapă au fost finanţate parţial, iar altele etape nu au fost finanţate şi respectiv nu au fost efectuate lucrările preconizate, ministerul susținând ideea de renovare/reconstrucţie a blocurilor din gestiunea I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO".

Subsidiar, Ministerul atrage atenţia că nici în studiul de fezabilitate prezentat de către reclamanţi şi nici în Raport de expertiză nu este clar stipulat sau menţionat, ce va fi în locul la clădirea cu nr. cadastral ********** (proprietatea privată).

Atrag atenţia că, în raportul de expertiză în rubrica nr. 5 Starea tehnică a elementelor constructive ale construcţiei. Concluzii şi recomandări, nu estemenţionat despre construcţia ********** (proprietatea statului), iar în pozele anexate la expertiză se vede clar construcţia respectivă.

Totodată, în raportul de expertiză în rubrica nr. 5 Starea tehnică a elementelor constructive ale construcţiei. Concluzii şi recomandări, Recomandări demolare) este indicat că demolarea trebuie efectuată fără urmări pentru structura de rezistenţă a construcţiilor învecinate; 2. Elementele portante a construcţiilor învecinate să nu fie afectate sub nici o formă; 3. Demolarea trebuie operată în limitele spaţiului determinat şi să nu afecteze vecinii acestuia.

Suplimentar, Ministerul pledează că stabilirea suprafeţei necesare, din terenul cu nr. cadastral *****, pentru buna deservire şi exploatare a bunului imobil cu nr. cadastral *****propus pentru stabilirea relaţiilor fondare de superficii/locaţiune, trebuie să fie stabilite în aşa mod în care nu va afecta activitatea I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO", va asigura respectarea drepturilor copiilor şi tinerilor şi pentru a nu periclita

activităţile educaţionale, nu va afecta lucrările de reconstrucţii sau interesele copiilor/tinerelor, interesele gestionarului I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO" şi nu va încalcă drepturile copiilor şi tinerilor de a participa la viaţa socială, economică, culturală şi sportivă a ţării, în conformitate cu art. 50 alin. (2) şi alin. (5) din Constituţia Republicii Moldova.

În acelaşi moment prin răspunsul Agenţiei Proprietăţii Publice din 09.01.2024, s-a fost menţionat că Studiul de fezabilitate nu a fost completat cu argumente certe şi suficiente ce ar demonstra necesitatea instituirii servituţii şi că acest drept real va fi compatibil cu uzul sau interesul public, or corespunzător prevederilor alin. (5) art. 10 al Legii nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice şi alin. (3) art. 5 al Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice, care stabilesc că asupra bunurilor domeniul public se poate constitui servite numai în cazurile în care această grevare este compatibilă cu uzul sau interesul public căruia bunurile îi sunt destinate.

La caz, pentru I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO" această grevare/servitute nu este compatibilă cu uzul I.P: Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO" şi ar putea să complice activitatea Centrului.

Menţionează că în conformitate cu zonarea funcţională, fragment extras conform PUG mun. Chişinău SC. 1:4000 construcţia cu nr. cadastral ********** (proprietatea privată), se află în zona de interes public

Totodată, Ministerul Educaţiei şi Cercetării, accentuează importanţa dezvoltării I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO", care este instituţie publică educaţional - metodică de învăţământ extraşcolar la nivel naţional, parte componentă a sistemului de educaţie în condiţiile Codului Educaţiei şi care are nevoie de spaţiu mai mare pentru a se extinde pe terenul cu nr. cadastral ***** şi pentru a promova/pregăti tinerii/copii la nivel cel mai înalt. Beneficiarii Centrului sunt: autorităţile publice locale, instituţiile de învăţământ extraşcolare, cadrele didactice şi specialiştii în domeniu, tinerii, copiii. Centrul implementează Politica de protecţie a copilului prin respectarea procedurilor stabilite de actele normative în vigoare.

Potrivit notei informative nr. 110 din 29.04.2024 prezentată de I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO" se indică că în anul 2022 au fost 22777 de beneficiari direcţi, iar în anul 2023, au fost 27394 de beneficiari direcţi.

Atrag atenţia că, I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO" mereu se dezvoltă şi are o capacitate mare de beneficiari, ce demonstrează că Centrul are o mare necesitate de spaţiu pentru a se extinde pe terenul cu nr. cadastral ***** **(f.d. 97-102).**

Terțul I.P. Centrul Republican pentru Copii şi Tineret "ARTICO" a depus în adresa instanței o referință în care invocă (în esență) că, conform registrului bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în ***** - este proprietate a statului Republica Moldova şi aparţine domeniului public. Prin Hotărârea Guvernului nr. 161/2019, cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenţiei Proprietăţii Publice, terenul a fost transmis în gestiunea APP, fiind inclus în anexa nr. 1.

Subliniază faptul că la moment Centrul Republican pentru Copii şi Tineret „ARTICO ",

alături de Agenţia Servicii Publice, Agenţia Proprietăţi Publice, Ministerul Educaţiei şi Cercetării, este antrenat în diferite procese de judecată care sunt pe rol în instanţele de judecată, dosare intentate de fosta proprietară.

Dosarul în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de fostul proprietar privind constatarea nulităţii parţiale a deciziei de înregistrare a dreptului de proprietate al Republicii Moldova şi dreptului de gestiune economică al Centrului Republican pentru Copii şi Tineret „ARTICO" în privinţa încăperilor din bunul imobil amplasat în mun. Chişinău, bd. Ştefan cel Mare şi Sfânt 169, rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile şi revendicarea din posesie a încăperilor. La moment dosarul este suspendat în baza încheierii din 07.12.2021, s-a dispus efectuarea expertizei.

Potrivit studiului de fezabilitate privind sistematizarea terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral ********** din ***** obiect nr. 387-23.10.2023 şi potrivit informaţiei grafice din Registrul bunurilor imobile, ţinut de I.P. „Cadastrul Bunurilor imobile", construcţia nefinalizată (grad de finalizare 44.5%) nr. cadastral ********** înregistrată cu drept de proprietate S.C. „INAMSTRO" S.R.L. - 1/2 cotă-parte şi „WIN Capital" S.R.L. - 1/2 cotă-parte, nu este separată de construcţia cu nr. cadastral ********** ce aparţine cu drept de proprietate statutului, gestionar Centrul Republican pentru Copii şi Tineret, ARTICO".

Precizează că construcţia cu nr. cadastral ********** are pereţi şi fundaţie comună, de aceea orice acţiuni/intervenţii intenţionate de proprietarii bunului imobil cu nr. cadastral ********** ar urma să fie coordonate cu gestionarul bunului imobil cu nr. cadastral **********

Accentuăm că atâta timp cât nu sunt stabilite punctele de delimitare între construcţia cu nr. cadastral ********** (proprietatea privată) şi construcţia cu nr. cadastral ********** (proprietatea publică statului) este absolut necesar de elaborat o expertiză amplă care ar prezenta soluţii de delimitare a hotarelor celor două construcţii, agreabile de toate părţile interesate.

Reieşind din cele expuse, Centrul Republican pentru Copii şi Tineret „ARTICO" califică ca fiind prejudiciabilă orice iniţiativă de iniţiere a demolării/reconstrucţie cu nr. cadastral ********** atâta cât aceasta este strâns legată de construcţia cu nr. cadastral ********** care constituie proprietate a statului, din administrarea Ministerului Educaţiei şi Cercetării şi gestiunea Centrul Republican pentru Copii şi Tineret .ARTICO", inclusiv din considerentul că punctele de delimitare ale acestora două construcţii nu sunt stabilite incontestabil.

În rest au menținut argumentele expuse de către Ministerul Educației și Cercetării RM solicitând respingerea acțiunii ca nefondată **(f.d. 119-122).**

Aprecierea instanței.

Examinând acțiunea depusă, ascultând explicațiile participanților la proces, probele administrate în ansamblul și interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, acțiunea în contencios administrativ a reclamanților „Inamstro" SRL și „Win Capital" SRL către Agenția Proprietăți Publice RM, persoane terțe Ministerul Educației și Cercetării RM și IP CRTC „Artico" privind anularea actului administrativ individual defavorabil

și obligarea emiterea actului administrativ individual favorabil este **admisibilă** și totodată **întemeiată** din următoarele considerente.

Circumstanțe privind admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice şi instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contenciosul 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.

Prin prezenta acțiune, reclamanții solicită anularea refuzului Agenției Proprietăți Publice nr. 03-05-7738 din 01.12.2023 și refuzul nr. 03-05-132 din 09.01.2024 emis Agenția Proprietăți Publice în procedură prealabilă și totodată obligarea Agenției Proprietăți Publice RM să coordoneze studiul de fezabilitate nr. 397 din 23.10.2023 privind sistematizarea terenului aferent și să aprobe planul geometric al bunului imobil cu nr. cadastral ********** ce aparține reclamanților cu drept de proprietate.

Astfel, reclamantul a formulat o acțiune în contestare și obligare.

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, (1) 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) și b) Cod administrativ, (1) Actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Potrivit art. 17 al Codului administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

În speță, obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie verificarea legalității actului administrativ individual defavorabil- refuzul Agenției Proprietăți Publice nr. 03-05-7738 din 01.12.2023 și refuzul nr. 03-05-132 din 09.01.2024 emis Agenția Proprietăți Publice în procedură prealabilă.

În privința primei condiții de admisibilitate se constată că actele contestate sunt acte administrativ individuale defavorabile deoarece, prin acestea reclamanților i-a fost respins cererea privind coordonarea studiului de fezabilitate și planului geometric privind aprobarea suprafeței superficiei asupra bunului imobil ce le aparține cu drept de proprietate.

Competența pentru examinarea prezentei cereri, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), acțiunea fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

În privința respectării procedurii prealabile, conform art. 208 alin. (1) Cod Administrativ, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege. Instanța reține că, conform art. 162 alin. (1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Alin. (3) al articolului citat, cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Conform art. 163 lit. c) Cod administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă legea prevede expres adresarea nemijlocită în instanța de judecată.

Prin cererea prealabilă din 18.12.2023 reclamanții au solicitat anularea refuzului Agenției Proprietăți Publice nr. 03-05-7738 din 01.12.2023 (f.d. 22-26), care le-a fost respinsă prin răspunsul nr. 03-05-132 din 09.01.2024 emis Agenția Proprietăți Publice (f.d. 27-29), iar acțiunea a fost depusă în instanță la 02.02.2024 (f.d. 6) cu respectare termenului de 30 de zile, astfel instanța de judecată constată că acțiunea este **admisibilă**.

Circumstanțe privind fondul cauzei.

În privința fondului, conform prevederilor art. 189 alin. (1) şi (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Conform art. 206 alin.(1) lit. a), b) Cod Administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare).

În ședință de judecată s-a constatat că, reclamanții „Inamstro" SRL și „Win Capital" SRL sunt proprietari cu câte ½ cotă-parte a construcției cu nr. cadastral ********** (grad de finalizare 44,5 %) în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-446 din 29.09.2022 și respectiv în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1154 din 03.08.2023, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile **(f.d. 31).**

Bunul imobil în cauză se află pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 4,8196 ha și care aparține cu drept de proprietate Republicii Moldova în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 **(f.d. 31),** terenul fiind oferit în gestiune economică terțului IP „Artico" în temeiul unui titlu de autentificare din 07.08.2008 **(f.d. 32).**

Conform datelor din RBI deși construcția care aparține reclamantilor cu drept de proprietate privată ********** se află pe terenul cu nr. cadastral ***** care aparține statului, ultimii nu dispun de careva drepturi asupra terenului în cauză (contract de superficie, arendă etc.) circumstanță recunoscută și confirmată de toți participanții la proces.

Art. 29 alin. (1) al Legii nr. 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului Civil RM prevede că, prin efectul Legii nr. 133/2018 *(de aprobarea a Codului Civil modernizat -s.j)*, din 1 martie 2019, **se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului** sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent dacă face parte din domeniul public sau privat) **în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B** (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat on capitolul C al

registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;

b) are un drept de concesiune asupra terenului;

c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit. a)-c);

e) **nu are niciun drept asupra terenului.**

Conform art. 654 alin. (1) Cod Civil RM superficia 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 locaţiune.

Art. 655 alin. (1) Cod Civil RM prevede că **dreptul de superficie se naşte în temeiul** unui act juridic sau al **unei dispoziţii legale**, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Art. 31 al Legii nr. 1125/2022 privind punerea în aplicare a Codului Civil RM prevede că prevede că **dreptul de superficie** prevăzut la art. 27-29 **se naște de plin drept** fără înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile. Orice persoană interesată poate cere înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile.

Așadar instanța a constat că reclamanții „Inamstro" SRL și „Win Capital" SRL fiind proprietari ai construcției cu nr. cadastral ********** **au obținut în temeiul legii un drept de superficie** asupra unei părți din terenul cu nr. cadastral ***** necesar exploatării construcției ce le apaține.

Conform art. 654 alin. (2) Cod Civil RM dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decît asupra suprafeţei construite sau asupra suprafeţei pe care urmează să se ridice construcţia, precum şi asupra suprafeţei neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, exploatării ei normale.

Art. 29 alin. (3) Legii nr. 1125/2002 prevede că în cazul prevăzut la alin.(1) lit. **e)**, dreptul de superficie **se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil** înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului. Exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, conform prevederilor Legii apelor nr.272/2011, care le distinge ca bunuri indivizibile.

Conform pct. 5 al Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 privind aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului **proprietarii bunurilor imobile** (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) proprietate privată, amplasate pe terenurile proprietate publică de stat, **sînt obligați**, pînă la data de 31 decembrie 2019, **să legifereze posesia/folosința terenului proprietate publică** a statului aferent construcțiilor private prin încheierea cu Agenția Proprietății Publice a contractului de locațiune/arendă/superficie sau de vînzare-cumpărare.

Prin răspunsul nr. 03-06-6423 din 14.12.2020 pârâtul APP a admis cererea fostului proprietar și a exprimat acordul în vederea elaborării studiului de fezabilitate pentru determinarea terenului aferent imobilului n/c. ********** în scopul transmiterii în locațiune **(f.d. 13).**

După vânzarea-cumpărarea imobilului cu n/c. ********** în anul 2022 prin răspunsul nr. 03-05-1526 din 10.03.2023 și nr. 03-03-2097 din 31.03.2023 APP comunică reclamantului că anterior și-a **exprimat deja acordul** la elaborarea studiului de fezabilitate la cererea fostului proprietar, **a acceptat suprafața de 0,472 ha și** s-a eliberat acordul în vederea elaborării planurilor geometrice pe suprafața de 0,472 ha, astfel documentația urmează a fi reperfectată în aspectul substituirii proprietarului și prezentată autorității **(f.d. 15-16).**

După substituirea proprietarului în actele solicitate, la 01.11.2023 reclamantul „Inamstro" SRL a solicitat APP- coordonarea studiului de fezabilitate nr. 387 din 23.10.2023 elaborat de ÎMP „Chisinauproiect" și a planului geometric pentru terenul aferent bunului imobil ********** (f.d. 17).

Prin răspunsul nr. 03-05-7738 din 01.12.2023 APP a refuzat coordonarea studiului de fezabilitate și a planului geometric invocând mai multe motive, printre care:

- Studiul nu a fost coordonat cu gestionarul terenului IP „Artico";
- Este necesar de executat un „studiu amplu/complex" pentru a nu afecta activitatea IP „Artico" pe termen lung și a stabili necesitățile de dezvoltare a acestuia.
- Este necesar finalizarea litigiilor judiciare între proprietarii construcției ********** și ********** privind stabilirea punctelor de delimitare dintre construcții.

Prin cererea prealabilă din 18.12.2023 reclamanții au solicitat anularea refuzului Agenției Proprietăți Publice nr. 03-05-7738 din 01.12.2023 (f.d. 22-26), care le-a doar respinsă prin răspunsul nr. 03-05-132 din 09.01.2024 emis Agenția Proprietăți Publice (f.d. 27-29),

Instanța apreciază refuzul autorității ca fiind ilegal și nemotivat din următoarele considerente.

Cu titlu preliminar instanța reiterează că, motivarea unui act administrativ are două laturi esențiale, respectiv **indicarea textelor legale** aplicabile situației date, precum și, în al doilea rând, **indicarea împrejurărilor de fapt** pe baza cărora s-a reținut aplicabilitatea acelor texte legale. În privința obligației autorităților administrative de a-și motiva deciziile, instanța constată că, art.118 alin. (1) Cod administrativ prevede că motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. **În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt** pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și la argumentele expuse în cadrul audierii. (2) Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept - temeiul

legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul; c) în cazul actelor administrative defavorabile - o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc. (3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

Or, în condițiile în care autoritățile publice sunt obligate să asigure informarea corectă a cetățenilor asupra problemelor de interes personal ale acestora, în condițiile în care deciziile acestor autorități sunt supuse controlului judecătoresc pe calea contenciosului administrativ, nu se poate susține că este permisă absența motivării explicite a actului administrativ atacat. Motivarea reprezintă o obligație generală, aplicabilă oricărui act administrativ. Ea reprezintă o condiție de legalitate externă a actului, care face obiectul unei aprecieri *in concreto*, după natura acestuia și contextul adoptării sale. Obiectivul său este prezentarea într-un mod clar și neechivoc a raționamentului instituției emitente a actului. În lipsa motivării explicite a actului administrativ, posibilitatea atacării în justiție a actului respectiv este iluzorie, de vreme ce judecătorul nu poate specula asupra motivelor care au determinat autoritatea administrativă să ia o anumită măsură. Absența acestei motivări favorizează emiterea unor acte administrative abuzive, de vreme ce lipsa motivării lipsește de orice eficiență controlul judecătoresc al actelor administrative.

Aplicând aceste principii în speța în cauză, instanța observă că autoritatea emitentă s-a rezumat la a indica în cuprinsul refuzului împrejurarea că, studiul de fezabilitate nu a fost coordonat cu IP „Artico”- gestionarul terenului; că este necesar un *„studiu amplu/complex”* privind necesitățile de dezvoltare pe termen lung a IP „Artico”; că între proprietarul construcției ********** și ********** există un litigiu care necesită a fi finalizată **fără indicarea concretă a normelor legale care impun asemenea condiții** pentru aprobarea studiului și planului geometric necesar legiferării superficiei.

Conform art. 7 alin. (2) al Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, **organul abilitat cu administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice** a statului este **Agenţia Proprietăţii Publice**, succesor al Agenţiei Privatizare, ale cărei atribuţii sînt stabilite în conformitate cu prezenta lege şi cu alte acte normative şi al cărei regulament se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Economiei.

Conform pct. 5 anexa nr. 1 al HG nr. 91/2019 **suprafața terenului necesară** procesului tehnologic, care se solicită prin cerere de către persoanele fizice și juridice în locațiune/arendă/superficie, **se stabilește în studiul de fezabilitate,** în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcţii şi ale normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului.

Elaborarea studiului de fezabilitate poate fi inițiată doar **cu acordul prealabil al Agenției Proprietății Publice,** în care se indică destinația utilizării terenului.

Schema terenului aferent (parte integrată a studiului de fezabilitate, elaborat de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului) se coordonează cu organul local de arhitectură şi urbanism. Refuzul coordonării conține motivele argumentate în conformitate cu legislația. În cazul în care, în termen de 15 zile de la adresare, nu se prezintă refuzul întemeiat, schema terenului aferent se prezumă avizată.

În baza studiului de fezabilitate se elaborează **planul geometric** al terenurilor prevăzute de prezentul act normativ, **care se coordonează cu Agenția**.

Conform pct. 11 anexa nr. 1 al HG nr. 91/2019 pentru transmiterea terenurilor proprietate de stat domeniul public aferente bunurilor imobile/instalațiilor legate solid de sol proprietate privată, în locațiune/arendă/superficie specificate în punctul 6 alineatele unu-trei și opt, persoana fizică sau juridică privată depune la Agenție cerere privind încheierea contractului de locațiune/arendă/superficie a terenului respectiv sau instituirii servituții.

La cerere proprietarii construcțiilor/instalațiilor anexează:

1) **studiul de fezabilitate**, ce argumentează necesitatea utilizării suprafeței terenului pentru procesul tehnologic în original, **elaborat cu acordul Agenției;**

2) **planul geometric** în 3 exemplare, **aprobat de Agenție;**

3) raportul evaluatorului independent ce determină prețul de piață la chirie/arendă/superficie;

4) copia deciziei privind înregistrarea persoanei juridice – pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, copia buletinului de identitate – pentru persoanele fizice;

5) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original sau în copie autentificată.

Agenția examinează posibilitatea transmiterii în locațiune/arendă/superficie a terenului solicitat şi, în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii:

1) întocmește şi semnează contractul de locațiune/arendă/superficie a terenului respectiv;

2) respinge cererea motivat.

Astfel normele legale pre-citate nu impun obligația reclamanților de a coordona studiul de fezabilitate și planul geometric cu alte autorități/gestionari decât cu APP, în lege nu există așa o noțiune de *„studiu amplu/complex”* conform căruia reclamanții ar fi obligați să evalueze necesitățile de dezvoltare pe termen lung a unui terț (la caz IP „Artico”), iar faptul că între doi proprietari de construcții alăturate există un litigiu judiciar privind punctele comune din construcții nu este un temei legal de a respinge cererea privind legalizarea superficiei asupra terenului pe care este amplasată construcția, obiectele fiind diferite.

Prin urmare, motivarea prezentată de autoritate nu corespunde însă exigențelor unei motivări adecvate a actului administrativ contestat, mai cu seamă ținând cont de efectele pe care acesta le produce în privința dreptului de proprietate garantat de prevederile art. 46 din Constituție și art. 1 Protocol 1 din CEDO, știut fiind că orice restrângere a exercițiului atributelor dreptului de proprietate reprezintă o excepție ce poate fi admisă doar cu stricta respectare a prevederilor art. 54 alin. (2) din Constituție care prevede că exerciţiul drepturilor şi libertăţilor

nu poate fi supus altor restrângeri decât celor prevăzute de lege, care corespund normelor unanim recunoscute ale dreptului internaţional şi sunt necesare în interesele securităţii naţionale, integrităţii teritoriale, bunăstării economice a ţării, ordinii publice, în scopul prevenirii tulburărilor în masă şi infracţiunilor, protejării drepturilor, libertăţilor şi demnităţii altor persoane, împiedicării divulgării informaţiilor confidenţiale sau garantării autorităţii şi imparţialităţii justiţiei. Și art. 21 alin. (3) Cod Administrativ RM conține prevederi similare precum că autoritățile publice și instanțele de judecată competente **nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor** și a libertăților persoanelor **decît în cazurile și în condițiile expres stabilite de lege.**

Or, în speță, din cuprinsul actului administrativ contestat **nu rezultă în concret temeiul legal** care s-a condus autoritatea la formularea condițiilor suplimentare de coordonare a studiului de fezabilitate și a planului geometric terenului aferent constituirii superficiei, respectiv împrejurările de fapt relevante care au format convingerea emitentului actului administrativ fiind redată o motivare cu caracter generic ce nu a permis destinatarului actului să ia în mod efectiv cunoștință de temeiurile legale avute în vedere pentru restrângerea exercițiului dreptului său de proprietate.

Motivul invocat de APP precum că terenul pe care este amplasat bunul imobil al reclamanților ar face parte din domeniu public și nu privat a statului nu poate fi acceptat ca fiind plauzibil, ori art. 29 alin. (1) al Legii 1125/2002 prevede că superficia se constituie pe terenul sau unităților administrativ-teritoriale (**indiferent dacă face parte din domeniul public sau privat -**s.j.) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat.

Și argumentul invocat de APP precum că conform art. 10 alin. (5) al Legii nr. 121/2007 și art. 5 alin. (3) al Legii 29/2018 prevede că asupra bunurilor domeniului public se poate constitui **servitute** numai în cazurile în care această grevare este compatibilă cu uzul sau cu interesul public căruia bunurile îi sînt destinate, nu poate fi reținut ori reclamanții au solicitat constituirea dreptului de **superficie** *(dar nu servitute)*, astfel se pare că autoritatea confundă noțiunea *„servituții”* cu cea a *„superficiei”* care sunt instituții de drept distincte cu reglementări legale si scopuri diferite.

Totodată este inexplicabilă poziția autorității precum ar califica prejudiciabilă „demolarea construcției n/c. **********” în condiția în care reclamanții nu au formulat asemenea cerințe.

Și invocarea dreptului discreționar nu poate fi considerată ca fiind întemeiată, ori dreptul de apreciere al administrației publice nu este un drept absolut, pentru că, altfel, s-ar converti în abuz de drept. Limitele dreptului de apreciere de care se bucură administrația publică sunt stabilite chiar de lege, iar depășirea acestor limite atrage nevalabilitatea actului emis. Autoritatea care emite actul are capacitatea de a alege, dintre mai multe soluții posibile, pe cea care corespunde cel mai bine interesului public care trebuie ocrotit, relevând deci calitatea actului administrativ de a satisface atât rigorile stricte ale legii, cât și o nevoie socială determinată într-un timp și loc aparte. Astfel, instanța de contencios administrativ are de verificat conformitatea

actului cu legea și respectarea în conduita autorității emitente, a justului echilibru între dreptul subiectiv sau interesul legitim privat pretins vătămat al reclamantului și interesul public pe care autoritățile publice sunt chemate să le ocrotească.

Altfel spus, art. 16 alin. (2) Cod Administrativ prevede că exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare, și nu dă dreptul autorității la emiterea actelor favorabile **să înainteze condiții care nu sunt prevăzute în lege sau alte acte normative.**

Respectiv și condiționarea coordonării actelor solicitate de intențiile viitoare ale proprietarilor bunului imobil n/c. ********** – reconstrucție, demolare sau construirea unui nou imobil de asemenea este contrară legii.

Suplimentar instanța reiterează că, conform art. 137 alin. (3) Cod Administrativ RM prevede că **stările de fapt identice în esență se tratează identic**. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. (4) Dacă într-un caz autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în același mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenționează să își schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreționar în cazuri similare.

Autoritatea pârâtă nu a prezentat nici un argument justificat de ce în cazul fostului proprietar al construcției în anul 2020-2021 aceasta a acceptat și elaborarea studiului de fezabilitate și planul geometric cu suprafața terenului aferent de 0,472 ha **(f.d. 13-16)**, iar în cazul reclamanților care au prezentat **același studiu de fezabilitate și planul geometric cu aceiași suprafață de 0,472 ha** acceptată anterior **(f.d. 66-86),** stabilește alte noi condiții care nu au fost înaintate anterior și care nu sunt prevăzute de lege sau acte normative.

Rezumând cele expuse, instanța de judecată a ajuns la concluzia că actul administrativ contestat a fost emis cu încălcarea legii, motiv din care va anula deciziile de refuz și va obliga autoritatea să emită act administrativ favorabil prin care să coordoneze studiul de fezabilitate nr. 387 din 23.10.2023 privind sistematizarea terenului aferent și să aprobe planul geometric al bunului imobil cu nr. cadastral ********** ce aparține reclamanților cu drept de proprietate.

În conformitate cu art. 224, 232 Cod administrativ RM instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se admite acțiunea.

Se anulează actul administrativ individual defavorabil – refuzul Agenției Proprietăți Publice nr. 03-05-7738 din 01.12.2023 și refuzul nr. 03-05-132 din 09.01.2024 emis Agenția Proprietăți Publice în procedură prealabilă.

Se obligă Agenția Proprietăți Publice RM să coordoneze studiul de fezabilitate nr. 397 din 23.10.2023 privind sistematizarea terenului aferent și să aprobe planul geometric al bunului imobil cu nr. cadastral ********** ce aparține reclamanților cu drept de proprietate.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. 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 Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani.

Preşedintele şedinţei Negurița Veaceslav
Judecător