Dosarul nr. 2-22188928-08-3-05022024 (3-4/24)

H O T Ă R Â R E
Î N N U M E L E L E G I I

Dispozitiv pronunțat public la data de 25 noiembrie 2024
Cerere de apel înaintată la data de 25 noiembrie 2024
Hotărâre integrală întocmită la data de 10 decembrie 2024

25 noiembrie 2024 orașul Anenii Noi

Judecătoria Anenii Noi (sediul Central)
Instanţa de judecată, compusă din:
Preşedintele şedinţei,
judecătorul specializat pentru examinarea
acțiunilor în contencios administrativ Olga Fiodorov
grefier Vladislava Bîrcă

examinând în ședință de judecată publică, acțiunea în contencios administrativ inițiată de Sandu Lidia împotriva Consiliului orășenesc Căușeni privind obligarea Consiliului Orăşenesc Căuşeni să emită un act administrativ individual, prin care să fie format un bun imobil prin divizare din terenul aferent cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, proprietate a APL, cu adiacenţii *****, proprietate Sandu Lidia, conform studiului efectuat de către INCP„URBANPROIECT”,-

a c o n s t a t a t:

La 26 decembrie 2022 Sandu Lidia a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Consiliului orășenesc Căușeni cu privire la obligarea Consiliului Orăşenesc Căuşeni să emită un act administrativ individual, prin care să fie format un bun imobil prin divizare din terenul aferent cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, proprietate a APL, cu adiacenţii *****, proprietate Sandu Lidia, conform studiului efectuat de către INCP„URBANPROIECT”.

Potrivit fișei de repartizare, cauza a fost repartizată în mod automat-aleatoriu, judecătorului Judecătoriei Căușeni, sediul Central – Railean Victoria.

Prin încheierea Judecătoriei Căușeni sediul Central din 29 decembrie 2022, a fost admisă declarația de abținere a judecătorului Railean Victoria de la examinarea cererii de chemare în judecată depusă în procedura contenciosului administrativ de Sandu Lidia împotriva Consiliului orășenesc Căușeni cu privire la obligarea emiterii actului administrative. Cauza fiind redistribuită în mod aleatoriu judecătorului – Svetlana Colun.

Prin încheierea Judecătoriei Căușeni sediul Central din 30 decembrie 2022, a fost admisă declarația de abținere a judecătorului Svetlana Colun de la examinarea aceleiași cauze. Cauza fiind redistribuită în mod aleatoriu judecătorului – Olesea Ciocîrtă-Rusu.

Prin încheierea Judecătoriei Căușeni sediul Central din 10 noiembrie 2023, a fost admisă declarația de abținere a judecătorului Olesea Ciocîrtă-Rusu de la examinarea cauzei de contencios administrativ.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 22 ianuarie 2024 a fost dispus de a admite cererea de strămutare a cauzei la o altă instanță de judecată egală în grad. Cauza în contencios

administrativ depusă de Sandu Lidia împotriva Consiliului orășenesc Căușeni cu privire la obligarea emiterii actului administrativ, a fost strămutată spre examinare la Judecătoria Anenii Noi,

În motivarea acțiunii în contencios administrativ, reclamantul a menționat că, în anul 2006 de către Sandu Lidia a fost procurate două imobile amplasate în ***** . Ulterior în anul 2009 a fost depusă cerere privind procurarea terenului aferent imobilelor, prin hotărârea judecătoriei Căuşeni nr.2-1163/2010 din 07 septembrie 2010 a fost constatat faptul posesiei, folosinţei şi dispoziţiei în drepte de proprietate după Sandu Lidia a 2 terenuri de pămînt aferent construcţiei: teren cu suprafaţa de 0,1893 ha nr. cadastral ***** şi teren cu suprafaţa 0,0742 ha nr.cadastral *****. A fost format bun imobil cu suprafaţa de 0,0742 ha , care nici pe departe nu era teren aferent imobilului, dar era doar terenul pe care era amplasat nemijlocit bunul imobil (cazangeria).

În anul 2012 a fost depusă cerere către APL privind dezacordul cu suprafaţa terenului înstrăinat cazangeriei, or.Căuşeni str.Ştefan cel Mare, 73, terenul vîndut nicidecum nu poate fi destinat deservirii imobilelor procurate, la care nu am primit răspuns nici în ziua de astăzi.

Reieșind din prevederile art. 3 al Hotărîrii Guvernului nr.1428 din 2008 privind aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, Terenul aferent este compus din suprafaţa de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora.

Notează că la data de 11.10.2022 cu nr. intrare 02/1-25-2526, fost depusă cerere cu privire la înstrăinarea surplusului din terenul aferent, reieşind din prevederile art. 5 al Hotărârii Guvernului nr.1428 din 2008 privind aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, în cazul amplasării mai multor construcţii pe un teren, determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeţei necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului, respectând principiul proporționalității în privinţa suprafeţelor construcţiilor, potrivit condiţiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislaţie.

Mai indică că în cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor într-o construcție aparţine mai multor proprietari şi fiecare proprietar aparte întruneşte toate condiţiile a revăzute în prezentul Regulament, pentru a fi calificat drept Cumpărător, toţi proprietarii au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părţi sau de a prelua în locaţiune/arendă terenul echivalent cotei deţinute. Determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru detenninarea suprafeţei necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului, respectînd principiul proporţionalităţii în privinţa suprafeţelor încăperilor în construcţii, potrivit condiţiilor de formare a bunurilor imobile prevăzute de legislaţie. Preţul de vînzare sau de locaţiune/arendă a terenurilor se achită de către fiecare proprietar proporţional cotei lui din obiect.

Notează că în scopul respectării prevederilor legale, odată cu cererea depusă la Consiliul Local Căuşeni a fost prezentat şi Studiul de fundamentare privind terenul adiacent terenurilor cu nr.cd. *****, proprietate privată din teritoriul proprietate publică cu. nr.cd. ***** amplasat pe *****, întocmit de URBANPROIECT, unde este efectuat studiul de fundamentare privind terenul adiacent, în care sunt expuse din punct de vedere al specialiştilor licenţiaţi în domeniul urbanismului şi arhitecturii temeinicia solicitărilor mele.

Notează că la cererea sus indicată mai sus, nu a primit răspuns nici în prezent pînă a depune cererea de chemare în judecată.

La data de 01.12.2022 nr.intrare 02/1-25-3053 a depus către Consiliul orăşenesc Căuseni, comisia Funciară din cadrul Consiliului orăşenesc Căuseni și Comisia Juridică din cadrul Consiliului orăşenesc Căuşeni, referinţă (la cererea înregistrată sub.nr.intrare 02/1-25-2526 din 11.10.2022), care a rămas la fel fără răspuns.

Indică că la data de 09.12.2022 nr.intrare 02/1-23-1310 a fost înregistrată cererea prealabilă adresată Consiliului orăşenesc Căuşeni, care la fel a rămas fără răspuns.

Solicită instanței de judecată admiterea cererii de chemare în judecată obligarea Consiliului Orăşenesc Căuşeni să emită un act administrativ individual, prin care să fie format un bun imobil prin divizare din terenul aferent cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, proprietate a APL, cu adiacenții *****, proprietate Sandu Lidia, conform studiului efectuat de către INCP„URBANPROIECT".

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantei Sandu Lidia, avocat Grigoraș Renat a solicitat admiterea acțiunii în sensul formulat.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantei, Sandu Marin care acționează în interesele Sandu Lidia a susținut poziția avocatului solicitând admiterea acțiunii în sensul formulat.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul pârâtului Consiliul or. Căuşeni nu s-au prezentat, prin cerere au solicitat examinarea cauzei în absență, temei din care reieșind din prevederile art. 218 Cod Administrativ instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în absență.

Totodată, pârâtul și-a expus poziția în referință în susținerea cărei indică că prin acțiunea formulată reclamanta solicită, în ordinea contenciosului administrativ, obligarea Consiliului orăşenesc Căuşeni să emită actul administrativ individual prin care să fie format un bun imobil prin divizare din terenul aferent cu nr. cadastral *****, din o*****, proprietate public a UAT or. Căuşeni, cu adiacenţii *****, proprietate a cet. Lidia Sandu, conform proiectului studiului efectuat de către INCP ''URBANPROIECT" dar, reclamanta, la depunerea acțiunii urma să prezinte dovezi plauzibile şi convingătoare ale probabilității survenirii unei încălcări, la care ar fi supusă personal, prin nesatisfacerea cerinţelor sale de către Consiliul orăşenesc Căuşeni, fiind insuficientă doar simpla indicare a calităţii de pîrît în conţinutul cererii de chemare în judecată.

Notează că reieșind din prevederile legale menționate supra, şi cerințele înaintate de reclamantă se implică dreptul de a sesiza instanţa de contencios administrativ doar în cazul în care se consideră vătămat într-un drept al său stabilit de lege însă, din cerinţele înaintate, se constată că nu este demonstrat dreptul vătămat de către Consiliul orăşenesc Căuşeni a reclamantei.

Indică reprezentantul pârâtului că pentru contestarea acţiunilor autorităţii publice, persoana urmează să justifice dreptul personal încălcat, ceea ce în speţă nu s - a demonstrat iar, faptul imposibilității revendicării încălcării, presupus a fi admise prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17, serveşte drept temei privind aplicarea prevderilor art.207 alin.(2) lit. e) din Codul administrativ.

Mai indică că conform deciziei Consiliului orăşenesc Căuşeni "Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private" nr. 4/10 din 12.05.2009 s - a decis aprobarea şi vinderea terenurilor proprietate publică afemte obiectivelor private cet. Sandu Lidia după cum urmează:

-1.3 terenul proprietate publică, cu suprafaţa de 0, 0742 ha, amplasat în intravilanul oraşului Căuşeni, cu nr. cadastral *****, aferent obiectivului, cu preţul de vânzare de 16087 lei;

- 1.4 terenul proprietate publică, cu destinaţie agricolă aferent construcţiilor private atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderii agricole, cu suprafaţa de 0.1893 ha, amplasat în intravilanul oraşului ***** înregistrat cu nr. cadastral *****, destinat obiectivelor privatizate a cet. Sandu Lidia, cu preţul de vânzare de 1479 lei.

Indică reprezentantul pârâtului că decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni ”Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private” nr. 4/10 din 12.05.2009 este în vigoare, nefiind contestată de nimeni şi acceptată de reclamantă prin încheierea contractului de vânzare - cumpărare.

Mai notează că prin hotărârea definitivă și irevocabilă a Judecătoriei Căuşeni emisă în baza cererii cet. Lidia Sandu cu privire la constatarea faptului posesiunii, folosinţei şi dispoziției asupra unui bun imobil în drept de proprietate din 07.09.2010 (dosar nr. 2 - 1163/2010) s-a hotărât constatarea faptului posesiei, folosinței şi dispoziției în drept de proprietate după Sandu Lidia a două terenuri de pământ aferente construcţiei: Teren cu suprafaţa de 0.1893 ha, nr. cadastral *****; Teren cu suprafaţa de 0. 0742 ha, cu nr. cadastral *****.

Indică că decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni ”Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private” nr. 4/10 din 12.05.2009 şi hotărârii definitive şi irevocabile a Judecătoriei Căuşeni emisă în baza cererii cet. Lidia Sandu cu privire la constatarea faptului posesiunii, folosinţei şi dispoziţiei asupra unui bun imobil în drept de proprietate din 07. 09.2010 (dosar nr. 2 - 1163/2010) reclamanta Sandu Lidia şi - a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile.

Notează că la data de 21 septembrie 2012 reclamanta a depus o cerere pe numele primarului or. Căuşeni şi Consiliului orăşenesc Căuşeni prin care solicita modificarea deciziei Consiliului orăşenesc Căuşeni ”Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private” nr. 4/10 din 12.05.2009 în vederea majorării suprafeţei terenului vândut de la 0, 1893 ha până la 0,68 ha.

Consideră, că reclamanta nu a contestat în termenii prevăzuţi de Legea contenciosului administrative atât decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni ”Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private” nr. 4/10 din 12.05.2009 cât şi neexaminarea în termen a cererii sale depuse inclusiv pe numele Consiliului orăşenesc Căuseni la data de 21.09.2012, termenii daţi fiind termeni de decădere.

Concomitent, este de menționat că suprafața terenului aferent construcțiilor deținute de reclamantă a fost aprobată inclusiv şi prin hotărârea definitivă şi irevocabilă a Judecătoriei Căuşeni emisă în baza cererii cet. Lidia Sandu cu privire la constatarea faptului posesiunii, folosinței şi dispoziției asupra unui bun imobil în drept de proprietate din 07. 09.2010 (dosar nr. 2 - 1163/2010).

Notează că reclamanta nu a contestat în termenii prevăzuți de Legea contenciosului administrative atât decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni ”Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private” nr. 4/10 din 12.05.2009 cât şi neexaminarea în termen a cererii sale depuse inclusiv pe numele Consiliului orăşenesc Căuseni la data de 21.09.2012, termenii daţi fiind termeni de decădere.

Concomitent, menţionează că suprafaţa terenului aferent construcţiilor deţinute de reclamantă a fost aprobată inclusiv şi prin hotărârea definitivă şi irevocabilă a Judecătoriei Căuşeni emisă în baza cererii cet. Lidia Sandu cu privire la constatarea faptului posesiunii,

folosinţei şi dispoziţiei asupra unui bun imobil în drept de proprietate din 07.09.2010 (dosar nr. 2 - 1163/2010).

În susținerea referinței indică la prevederile pct. 13,14 din Regulamentul cu privire la vânzarea - cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008 pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale, cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

La cerere Cumpărătorul anexează:

- schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului şi planul geometric elaborat în modul stabilit;

- extrasul din Registrul de stat al unităților de drept - pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a paşaportului -pentru persoanele fizice;

- 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;

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

- contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

Conform pct. 15, 16 din Regulamentul cu privire la vânzarea - cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008 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.

Mai indică că la adoptarea de către consiliul local a deciziei privind vînzarea terenului aferent, pentru fiecare teren aparte, se ţine cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe un teren comun cu acelaşi număr cadastral şi al proprietarilor terenurilor adiacente.

Conform pct., 19, alin. penultim din Regulamentul precitat terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesităţile tehnologice, trece, respectiv, în fondul de rezervă al autorităţii publice locale.

Notează că primarul or. Căuşeni şi Consiliul orăşenesc Căuşeni şi - au exercitat atribuțiile sale în modul corespunzător, vânzând reclamantei terenul aferent construcțiilor private deținute în strictă conformitate cu prevederile cadrului legal obligatoriu iar, pretenţiile reclamantei, sunt

neântemeiate şi contrare atât interesului public cât şi intereselor persoanelor care deţin cu statut de proprietate privată construcţiile amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****.

Mai indică că conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile terenul cu nr. cadastral ***** proprietar asupra terenul este administrația publică locală în persoana UAT or. Căuşeni pe care sunt amplasate construcțiile cu nr. cadastrale *****.01, *****. 11, *****. 10, care aparțin cu drept de proprietate privată a numeroși proprietari conform datelor Registrului Bunurilor Imobile şi care, prin prisma prevederilor art. 205 din Codul administrativ urmează a fi atraşi în procesul dat, cu statut de persoane ale căror drepturi sînt afectate de litigiul în cauză din moment ce terenul cu nr. cadastral ***** este aferent construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01, *****.11, *****. 10.

Reiterează că conform pct. 16 din Regulamentului cu privire la vânzarea - cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008 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.

Potrivit pct. 5 din Regulamentul precitat în cazul amplasării mai multor construcţii pe un teren, determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate. în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeţei necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului, respectînd principiul proporţionalităţii în privinţa suprafeţelor construcţiilor, potrivit condiţiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislaţie.

Susține reprezentantul pârâtului că în cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor într-o construcţie aparţine mai multor proprietari şi fiecare proprietar aparte întrunește toate condiţiile prevăzute în prezentul Regulament, pentru a fi calificat drept Cumpărător, toţi proprietarii au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părţi sau de a prelua în locaţiune/arendă terenul echivalent cotei deţinute. Determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeţei necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului', respectînd principiul proporţionalităţii în privinţa suprafeţelor încăperilor în construcţii, potrivit condiţiilor de formare a bunurilor imobile prevăzute de legislaţie. Preţul de vînzare sau de locaţiune/arendă a terenurilor se achită de către fiecare proprietar proporţional cotei lui din obiect.

Consideră că reclamanta, cu rea - voinţă, doreşte să - şi majoreze suprafaţa terenului aferent construcțiilor sale din contul suprafeţei terenului aferent cu nr. cadastral ***** şi rezervei primăriei or. Căuşeni care urmează a rămâne în urma efectuării operațiunilor de delimitare.

Indică la prevederile art. 3 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 - XV din 28 octombrie 2004 formarea bunului imobil se iniţiază de către: proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităţilor împuternicite cu administrarea bunului; titularii de drepturi reale şi de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), cu acordul proprietarului; instanţa de judecată, executorii judecătoreşti şi Serviciile Fiscale de Stat, în cazurile prevăzute de prezenta lege.

Consideră că reclamanta nu se încadrează în categoria persoanelor cu drept de inițiere a formării bunurilor imobile.

Conform art. 10 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 - XV din 28 octombrie 2004 Divizarea este o modalitate de formare a unor bunuri independente prin împărţirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună înregistrat şi

încetarea proprietății comune. În caz de divizare a bunului imobil proprietate comună, coproprietarii, înainte de a încheia contractul de împărțire, vor asigura elaborarea documentației de formare a bunurilor imobile. Înregistrarea bunurilor imobile formate prin divizare şi a drepturilor de proprietate asupra lor se efectuează în temeiul contractului de împărţire a proprietăţii commune autentificat notarial, la care se anexează planul geometric al bunurilor imobile formate.

Notează că reclamanta nu este coproprietar a bunului cu nr. cadastral ***** sau a construcțiilor amplasate pe acest teren, respectiv, pretenţiile sale sunt contare şi acestei norme de drept.

În susținerea referinței mai indică la prevederile art. 15 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 - XV din 28 octombrie 2004;

Cererea de formare a bunului imobil se adresează executantului de lucrări cadastrale şi se depune în două exemplare. Cererea trebuie să conţină numerele cadastrale ale bunurilor imobile inițiale, modalitatea de formare, caracteristicile generale ale bunurilor imobile formate, destinaţia bunurilor şi titularii cu ale căror drepturi este grevat dreptul de proprietate asupra bunului imobil iniţial.

La cererea de formare a bunului imobil se anexează:

copia de pe actele ce confirmă drepturile patrimoniale ale solicitantului asupra bunului imobil. în cazul în care executant al lucrărilor cadastrale este organul cadastral teritorial, copia actelor nu se anexează la cerere;

acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat imobilul şi/sau al proprietarilor imobilelor adiacente care pot fi lezaţi în drepturi la formarea bunului imobil.

Mai indică reprezentantul pârâtului că examinând cererea depusă de reclamantă în adresa Consiliului orăşenesc Căuşeni cât şi cea adresată INCP „URBANPROIECT” constată că reclamanta, în calitatea sa de petiționară, nu a anexat acte care ar confirma drepturile sale de proprietate asupra bunului imobil dat şi nici acordul scris al titularilor cu ale căror drepturi este grevat imobilul şi/sau al proprietarilor imobilelor adiacente care pot fi lezaţi în drepturi la formarea bunului imobil.

Cu titlu de informare notează că proiectul studiului elaborat de INCP ’’URBANPROIECT” a fost executat la solicitarea reclamantei, neavând nici o froţă juridică pentru Consiliul orășenesc Căuşeni sau proprietarii bunurilor imobile amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****, fiind strict cu statut informativ pentru reclamantă.

Mai indică la prevederile art. 9 (1) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 - XVI din 4 mai 2007 împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.

Legea dată reglementează modalităţile de administrare şi deetatizare a proprietăţii publice.

Potrivit art. 9 din Legea cu privire la proprietatea publică a unităţii administrative-teritoriale nr.523 din 16.07.1999: Exercitarea dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ teritoriale constă în activitatea practică, desfăşurată de autorităţile administraţiei publice locale în ce priveşte posesia, folosinţa şi dispoziţia proprietăţii publice locale în corespundere cu legislația. Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se stabileşte de către autoritățile administrației publice locale în baza Legii cu privire la proprietate, prezentei legi şi altor acte legislative în vigoare.

Conform art. 74 alin.(3) şi alin.(4) din Legea privind administraţia publică locală nr.436-XVI din 28 decembrie 2006, bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale se împart în

bunuri ale domeniului public şi a celui privat. Autorităţile publice locale executive asigură, în condiţiile legii, delimitarea şi evidenţa separată a bunurilor din domeniul public şi cel privat.

Articolul 77 din legea menţionată prevede că Toate bunurile care aparţin unităţii administrativ-teritoriale sînt supuse inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situaţiei lor se prezintă consiliulu respectiv. Bunurile domeniului public al unităţii administrativ-teritoriale pot fi datt în administrare întreprinderilor municipale şi instituţiilor publice, concesionate date în arendă ori în locaţiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sai raional, în condiţiile legii. Bunurile domeniului privat al unităţii administrativ-teritoriale pot l înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locaţiune, în condiţiile legii.

Menționează că înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecere bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea c drepturi şi obligaţii se fac prin decizie a consiliului local sau raional, în temeiul expertizei. Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se fac prin licitaţ publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expr prin lege, nicidecum prin vindere suplimentară de teren cu destinaţie aferentă terenul aferent deja cumpărat.

Mai indică că articolul 2 din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice nr.121 din 04 mai 2007 definește proprietatea publică ca totalitate bunurilor domeniului public şi bunurilor domeniul privat ale statului, ale unităţii administrativ-teritoriale, inclusiv ale unităţii teritoriale autonome Găgăuzia. Regimul juridic al bunurilor proprietate publică este reglementat de art. 10 din această lege.

Or, obligarea autorității publice de a emite decizia de formare a uni bun prin divizare, va fi considerat ca o substituire a atribuţiilor autorităţilor publice, întrucât formarea bunurilor imobile se efectuează conform cadrului legal precitat mai sus, etc... este luată de organele abilitate cu aceste atribuţii prin lege.

Concomitent, conform pct. 8 din Hotărârea Plenului Curţii Supreme de Justiţie nr. 8 din 22.12.2014 este reglementat, expres, că nu pot fi de competenţa instanţei de judecată pretențiile persoanelor fizice sau juridice a căror soluţionare ţine de competenţa autorităţilor publice locale.

Instanțele de judecată, prin hotărâri judecătorești, nu vor substitui atribuţiile autorităților administrației publice locale ce vizează reglementarea relaţiilor funciare în cazul în care reclamanții nu justifică nici una din condiţiile impuse de lege pentru realizarea dreptului său.

Consideră reprezenatntul pârâtului că astfel, nu - i de competenţa instanţei de judecată de a examina cererea privind obligarea Consiliului orășenesc Căuşeni să formeze un bun imobil proprietate publică a UAT or. Căuşeni prin divizare.

La data de 04.04.2022, cu nr. de intrare 02/1 - 25 - 606 în registrul comun al Primăriei or. Căuşeni de evidenţă a corespondenţei a fost înregistrată petiţia cet. Lidia Sandu prin care solicita formarea bunului imobil prin separare a terenului cu nr. cadastral ***** din o***** pentru a - l procura.

Conform art. 17 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 - XV din 28 octombrie 2004 sunt reglementate particularităţile formării bunurilor imobile proprietate a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale:

Pentru a obţine permisiunea de formare a unui bun imobil proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale, persoana interesată depune o cerere la autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil respectiv.

La cererea de formare a bunului imobil se anexează:

- extrasul din Registrul bunurilor imobile;

- planul bunului imobil iniţial;

- acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau al proprietarilor bunurilor imobile adiacente care pot fi lezaţi în drepturi la formarea bunului;

- actele ce confirmă drepturile patrimoniale ale persoanei interesate asupra bunurilor imobile iniţiale.

Cererea de formare a bunului imobil se examinează, în cel mult 30 de zile calendaristice, de către autoritatea împuternicită cu administrarea bunurilor. În cazul în care respinge cererea, autoritatea este obligată să aducă în scris decizia sa la cunoştinţă solicitantului, indicînd motivul respingerii. Decizia privind respingerea cererii de formare a bunului imobil poate fi atacată în instanţă de judecată.

Notează că reclamanta nu a anexat la cererea depusă decât o copie a unui plan.

În susținerea referinței mai indică la prevederile art. 18 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 - XV din 28 octombrie 2004 (1) Proiectarea şi alte lucrări de formare a bunului imobil se vor efectua în conformitate cu normele şi regulile în vigoare, corespunzător destinației bunului. Ținându-se cont de recomandările elaborate în studiu. Se va lua în considerare, în măsura posibilităților, părerea solicitantului despre stabilirea hotarelor generale sau fixe, precum şi despre alte caracteristici ale bunului imobil care se formează.

Pentru elaborarea proiectului de formare, executantul lucrărilor cadastrale identifică bunurile imobile, încheind un act de constatare pe teren. în cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile nu coincid cu datele constatate pe teren şi neconcordanţele identificate (greşeli la întocmirea planului cadastral, plan cadastral elaborat în sistemul convenţional de coordonate, lipsa actului de stabilire/transpunere a hotarelor etc.) împiedică formarea bunului imobil, procedura de formare se suspendă (sau nu se suspendă dacă iniţierea procedurilor de la lit.a)-c) este posibilă concomitent cu formarea) şi se iniţiază: procedura de corectare a greşelilor; sau, modificarea planului cadastral sau, alte proceduri prevăzute de legislaţie pentru a aduce în corespundere situaţia de pe teren şi informaţia din cadastrul bunurilor imobile.

Proiectul de formare a bunului imobil se coordonează cu serviciile competente ale autorităților administrației publice locale, în funcţie de destinația bunului. în cazul stabilirii unor restricţii sau cerinţe speciale la folosirea bunului imobil, proiectul va fi coordonat cu organul abilitat, conform legislaţiei.

Notează că urmare a examinării proiectul studiului întocmit de INCP „URBANPROIECT” prezentat de reclamantă constată că nu corespunde nici exigențelor legale precitate mai sus, nefiind inclusiv coordonat cu serviciile competente ale autorităţilor administraţiei publice locale.

Conform deciziei Consiliului orășenesc Căuşeni "Cu privire la petiţia cet. Sandu Lidia” nr. 3/21 din 25 mai 2022 s - a decis a se lua act de petiţia cet. Sandu Lidia cu explica cet. Sandu Lidia că, conform pct. 3 din Regulamentul cu privire la vânzare - cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16.12.2008 terenul afferent este compus din suprafaţa de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile şi terenul adiacent utilizat în procesul tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora, teren înstrăinat petiţionarei conform deciziei Consiliului orăşenesc Căuşeni nr. 4/10 din 12.05.2009.

Concomitent, reclamantei s - a explicat modul, termenii şi instituţia unde poate fi contestată decizia Consiliului orășenesc Căuşeni emisă pe marginea petiţia reclamantei.

Notează că deşi a recepţionat decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni ”Cu privire la petiţia cet. Sandu Lidia” nr. 3/21 din 25 mai 2022 reclamanta nu a contestat în instanța de judecată respingerea cererii de formare a bunului imobil solicitată,

Conform art. 165 (1) din Codul administrativ al RM cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei.

Indică că reclamanta cerere prealabilă privind contestarea deciziei Consiliului orăşenesc Căuşeni ”Cu privire la petiţia cet. Sandu Lidia nr. 3/21 din 25 mai 2022 nu a depus şi nici nu a contestat decizia dată în instanţa de judecată.

La data de 11.10.2022 în registrul comun al Primăriei or. Căuşeni de evidenţă a corespondenței a fost înregistrată, cu nr. de intrare 02/1 - 25 - 2526, petiţia reclamantei Lidia Sandu cu conţinut identic cererii sale din 04.04.2022.

Conform deciziei Consiliului orășenesc Căuşeni ”Cu privire la cererea cet. Sandu Lidia” nr. 8/15 din 04 noiembrie 2022, proiectul de decizie cu privire la cererea cet. Sandu Lidia înregistrată la data de 11.10.2022 cu nr. de intrare 02/1 - 25 - 2526, a fost remis spre examinare Comisiilor de specialitate a Consiliului orășenesc Căuşeni şi anume: drept, administrație publică şi relaţii internaționale şi comisiei pentru agricultură, industrie şi relaţii funciare pentru examinare suplimentară cu antrenarea specialistului în domeniul reglementării funciare din cadrul Primăriei or. Căuşeni.

La data de 09.11.2022, în registrul comun al Primăriei or. Căuşeni de evidenţă a corespondenţei, cu nr. de intrare 02/1 - 23 - 1310, a fost înregistrată cererea prealabilă depusă de petiţionara Lidia Sandu cu conţinut identic cererilor sale din 04.04.2022 si 11.10.2022.

Indică că conform deciziei Consiliului orășenesc Căuşeni ”Cu privire la cererea prealabilă a cet. Sandu Lidia” nr. 9/26 din 16 decembrie 2022 s - a decis remiterea proiectului de decizie cu privire la cererea prealabilă a cet. Sandu Lidia în cadrul comisiilor consultative de specialitate a Consiliului orășenesc Căuşeni spre examinare.

Concomitent, conform art. 163, lit. a) din Codul administrativ, procedura prealabilă nu se efectuează dacă actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei.

În speţă, constată că reclamanta urma a contesta direct în instanța de judecată deciziile Consiliului orășenesc Căuşeni emise în baza cererilor sale, ceea ce nu a efectuat. Chiar dacă s-ar admite că ar fi necesară respectarea procedurii prealabile, se constată că cererea prealabilă a fost depusă după expirarea termenului legal de 30 zile.

În susținerea referinței mai indică că un drept discreţionar al reclamanţilor, inclusive conform motivelor din cerere invocate, aici nu poate fi reţinut ori, reclamanta urma a - şi exercita drepturile sale în termenii legali expreşi prevăzuţi de lege - data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia.

Consideră că urmează a fi notată practica constantă a Curţii Constituţionale a RM care a reținut că, într - o normă cu caracter general, este stabilit că: ’’persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să î - şi exercite drepturile şi să î - şi execute obligaţiile cu bună - credinţă, în accord cu legea, cu contractual, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri” (art. 9 din Codul Civil al RM nr. 1107 - XV din 6 iunie 2002).

Notează că din prevederile legale citate rezultă că legiuitorul poate stabili anumite condiții privind exercitarea drepturilor civile subiective, nerealizarea cărora duce la stingerea acestor drepturi. Asemenea condiții se referă, inclusiv, la limitele temporal de apariţie, exercitare sau apărare a drepturilor civile, numite în dreptul civil ’’termene”. Curtea Constituțională a subliniat

că termenele au ca set asigurarea funcționării normale a circuitului civil şi asigurarea stabilită raporturilor juridice, participanţii fiind disciplinați întru realizarea drepturilor îndeplinirea obligaţiilor civile. Printre diferitele tipuri de termen instituite dreptul civil se numără şi termenele de realizare a drepturilor civile , numite termene de decădere sau termene de perimare. Acestea sunt perioade de timp, i cadrul cărora titularii drepturilor subiective sunt împuterniciţi să - şi realize2 drepturile, nerealizarea acestora fiind sancţionată cu pierderea lor (Hotărârea Curţ Constituţionale nr. 17 din 19 iunie 2015).

Totodată, Curtea Europeană a statuat că rolul termenilor de prescripţi este de o importanţă majoră atunci când este interpretat în lumina Preambululr Convenţiei care, în partea sa relevantă, enunţă preeminenţa dreptului ca patrimoni comun al Statelor contractante (Hotărârea din 18 martie 2018, dacia SRL v Republica Moldova, &75).

Consideră relevantă jurisprudenţa Curţii Europene pentru apărare; Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale potrivit căreia, rolul jucat d(termenele de prescripţie este de o importanţă majoră atunci când este interpretat îr lumina principiului securităţii raporturilor juridice ca o garanţie a unui procet echitabil prevăzut de art. 6 (1) al Convenţiei Europene precitate. ’’înrăutăţirea une: situaţii juridice, care a devenit irevocabilă datorită aplicării termenului de prescripţie sau care ar fi trebuit să devină irevocabilă dacă termenul de prescripţie s - ar fi aplicat, este incompatibilă cu principiul securităţii raporturilor juridice” (Hotărârea CEDO din 18.06.2008 pe cauza SRL "Dacia” contra Moldovei, Hotărârea CEDO din 24.11.2009 pe cauza ’’Ipteh” S.A. şi alţii contra Moldovei, etc...).

Notează că reînnoirea din oficiu, de către instanţa de judecată, a termenului de prescripţie în cazul în care partea nu solicită repunerea în termen sau reînnoirea termenului de prescripție pentru motive neconvingătoare , reprezintă o soluție care ar pute frânge principiul securității raporturilor juridice şi ar încălca drepturile celorlalte părţi la un proces echitabil.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicațiile participanților la proces, analizând materialele cauzei prin prisma pertinenței și admisibilității, în raport cu argumentele invocate în acțiunea în contencios administrativ, precum și cu normele legale incidente speței, instanța de judecată, concluzionează că acțiunea urmează a fi respinsă din considerentele ce urmează.

Instanța specializată pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ, reține că la 1 aprilie 2019, a intrat în vigoare Codul administrativ al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, fapt ce rezultă din articolul 257 alin. (1) al acesteia.

Prin prisma art. 22 alin. (1) și art. 219 alin. (1) din 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 participanți.

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 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.

Admisibilitatea:

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 autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenței unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Astfel, prin prisma art. 206 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, reiese că reclamanta a formulat o acțiune în obligare.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu dispozițiile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) ale Codului administrativ revine Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central), astfel cererea de chemare în judecată a fost depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Din analiza prevederilor art. 207 Cod administrativ, rezultă că inadmisibilitatea acțiunii în contencios administrativ, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente şi serioase.

Judecătorul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ reține că sintagma „în special” denotă caracterul neexhaustiv al temeiurilor de inadmisibilitate a acțiunii şi în același timp oferă un drept exclusiv al judecătorului de a filtra acțiunile în contencios administrativ, inclusiv sub aspectul verificării obiectului acțiunii în contencios administrativ, și anume, dacă actul contestat cade sub incidența Codului administrativ.

În această ordine de idei, instanța de judecată notează că, pentru a trece testul de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, acțiunea în contencios administrativ trebuie să conțină o activitate administrativă a unei autorități publice, prin prisma art. 5 Cod administrativ.

La rândul său, art. 5 Cod administrativ, prevede că 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.

Art. 11 alin. (1), (2) ale Codului administrativ prevăd că, actele administrative individuale pot fi: un act administrativ defavorabil - care impune destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat sau ca un act favorabil - acte care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terții, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia.

În accepțiunea art. 20 Cod administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Aderent art. 189 Cod administrativ, reglementează expres că orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Astfel, analizând materialele dosarului judiciar prin coroborare cu materialele dosarului administrativ, respectiv argumentele participanților la proces, având în vedere faptul că, în prezenta cauză părțile nu au invocat, precum nici nu au probat prin probe pertinente că ar exista o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, că ar exista 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, că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare sau că, la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept,

Subsecvent, instanța atestă că nu sunt temeiuri de a considera că acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209 din Codul administrativ, a fost respectată procedura prealabilă de adresare în instanța de judecată, acțiunea a fost semnată și depusă de către reclamanta Sandu Lidia, iar reclamanta poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ.

Raportând prevederile menționate la actele cauzei, instanța de judecată reține că, acțiunea reclamantei este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, respectarea procedurii extrajudiciare nu este prevzută, astfel, acțiunea este admisibilă.

Temeinicia acțiunii:

Totodată, instanța de judecată va concluziona despre netemeinicia pretențiilor formulate de reclamant.

În conformitate cu art. 2 alin. (2) Cod administrativ, anumite aspecte ce ţin 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 şi nu contravine principiilor prezentului cod.

Conform art. 93 Cod administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenţia. 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.

În acord cu art. 194 Cod administrativ, în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluţionează din oficiu probleme de fapt şi de drept.

Prin prisma art. 195 Cod administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169–171.

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 şi ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică şi probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă; c) participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrative.

În accepțiunea art. 219 Cod administrativ, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile 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 şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi 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 discuție juridică cu participanții la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

În virtutea art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 122 Cod de procedură civilă prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune 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.

Actele cauzei denotă că, conform deciziei Consiliului orăşenesc Căuşeni ”Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private” nr. 4/10 din

12 mai 2009 s-a decis aprobarea şi vinderea terenurilor proprietate publică afernte obiectivelor private cet. Sandu Lidia după cum urmează:

-1.3 terenul proprietate publică, cu suprafaţa de 0, 0742 ha, amplasat în intravilanul oraşului Căuşeni, cu nr. cadastral *****, aferent obiectivului, cu preţul de vânzare de 16087 lei;

- 1.4 terenul proprietate publică, cu destinaţie agricolă aferent construcţiilor private atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderii agricole, cu suprafaţa de 0.1893 ha, amplasat în intravilanul oraşului ***** înregistrat cu nr. cadastral *****, destinat obiectivelor privatizate a cet. Sandu Lidia, cu preţul de vânzare de 1479 lei.

Decizia Consiliului orăşenesc Căuşeni ”Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private” nr. 4/10 din 12 mai 2009 este în vigoare, nefiind contestată de nimeni şi acceptată de reclamantă prin încheierea contractului de vânzare - cumpărare.

Prin hotărârea definitivă şi irevocabilă a judecătoriei Căuşeni din 07 septembrie 2010 emisă în baza cererii cet. Lidia Sandu cu privire la constatarea faptului posesiunii, folosinţei şi dispoziţiei asupra unui bun imobil în drept de proprietate din 07 septembrie 2010 (dosar nr. 2 - 1163/2010) s - a hotărât constatarea faptului posesiei, folosinţei şi dispoziţiei în drept de proprietate după Sandu Lidia a două terenuri de pământ aferente construcţiei:

Teren cu suprafaţa de 0.1893 ha, nr. cadastral *****;

Teren cu suprafaţa de 0. 0742 ha, cu nr. cadastral ***** (f.d. 4-5 dosar administrativ).

Așa dar, este cert constat că în baza deciziei Consiliului orășenesc Căuşeni ”Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private” nr. 4/10 din 12 mai 2009 şi hotărârii definitive şi irevocabile a Judecătoriei Căuşeni emisă în baza cererii cet. Lidia Sandu cu privire la constatarea faptului posesiunii, folosinţei şi dispoziţiei asupra unui bun imobil în drept de proprietate din 07 septembrie 2010 (dosar nr. 2 - 1163/2010) reclamanta Sandu Lidia şi - a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile.

La data de 14 septembrie 2012 Sandu Lidia a depus o cerere pe Consiliului orăşenesc Căuşeni prin care solicită reexaminarea deciziei Consiliului orășenesc Căușeni nr. 4/10 din 12 martie 2009 pct. 1.4 în vederea modificării suprafeței terenului aferent contrucțiilor de la 0,1893 ha până la 0,68 ha, cu achitarea diferenței prețului de vânzare-cumpărare (f.d. 3 dosar administrativ).

La data de 24 martie 2022 Sandu Lidia a înaintat cerere Consiliului or. Căușeni (înregistrată la 04 aprilie 2022) prin care solicită formarea bunului imobil prin separare (f.d. 7 dosar administrativ).

Prin decizia Consiliului or. Căușeni nr. 3/21 din 25 mai 2022 a fost decis a se lua act de petiția Sandu Lidia. A fost explicat petiționarei Sandu Lidia că conform pct. 3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunuri teren adiacent utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora teren înstrăinat petiționare conform deciziei Consiliului orășenesc Căușeni nr. 4/10 din 12 mai 2009 (f.d. 11-12 dosar administrativ).

La data de 06 octombrie 2022 Sandu Lidia înaintează cerere Consiliului or. Căușeni prin care solicită formarea unui bun imobil prin divizare din terenul aferent cu nr. cadastral ***** cu adiacenții *****.202 proprietate Sandu L. și nr. cadastral***** conform studiului efectuat de INCP „Urbanproiect” pentru procurare ulterioară (f.d. 13 dosar administrativ).

Actele dosarului administrativ atestă că a fost remis proiectul de decizie „cu privire la cererea cet. Sandu Lidia în comisia de specialitate drept administrare și relații internaționale și comisia pentru agricultură pentru examinare suplimentară (dosar administrativ).

La 09 decembrie 2022 Sandu Lidia depune cerere prealabilă Consiliului or. Căușeni prin care invocă asupra nesoluționării cererilor depuse anterior (f.d. 30-31).

Ulterior, la 26 decembrie 2023 Sandu Lidia a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Consiliului orășenesc Căușeni privind obligarea Consiliului Orășenesc Căuşeni să emită un act administrativ individual, prin care să fie format un bun imobil prin divizare din terenul aferent cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, proprietate a APL, cu adiacenţii *****, proprietate Sandu Lidia, conform studiului efectuat de către INCP„URBANPROIECT”.

Potrivit prevederilor pct. 13,14 din Regulamentul cu privire la vânzarea - cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008 Pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

La 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.

Conform pct. 15, 16 din Regulamentul cu privire la vânzarea - cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008 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.

Conform pct., 19 din Regulamentul precitat terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesităţile tehnologice, trece, respectiv, în fondul de rezervă al autorităţii publice locale sau în administrarea Agenţiei Proprietăţii Publice.

Instanța de judecată notează că potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile terenul cu nr. cadastral ***** proprietar asupra terenului este administrația publică locală în persoana UAT or. Căuşeni.

Potrivit pct. 5 din Regulamentul precitat în cazul amplasării mai multor construcţii pe un teren, determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate. în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeţei necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului, respectînd principiul proporţionalităţii în privinţa suprafeţelor construcţiilor, potrivit condiţiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislaţie.

În corespundere cu prevederile art. 3 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 - XV din 28 octombrie 2004 formarea bunului imobil se iniţiază de către:

a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului;

b) titularii de drepturi reale şi de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), cu acordul proprietarului;

c) instanţa de judecată, executorii judecătorești şi Serviciul Fiscal de Stat, în cazurile prevăzute de prezenta lege.

Instanța de judecată notează că Sandu Lidia nu se încadrează în categoria persoanelor cu drept de inițiere a formării bunurilor imobile.

Conform art. 10 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 - XV din 28 octombrie 2004 divizarea este o modalitate de formare a unor bunuri independente prin împărţirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună înregistrat şi încetarea proprietății comune. În caz de divizare a bunului imobil proprietate comună, coproprietarii, înainte de a încheia contractul de împărțire, vor asigura elaborarea documentației de formare a bunurilor imobile. Înregistrarea bunurilor imobile formate prin divizare şi a drepturilor de proprietate asupra lor se efectuează în temeiul contractului de împărţire a proprietăţii commune autentificat notarial, la care se anexează planul geometric al bunurilor imobile formate.

Analizând normele de drept citate mai sus raportate la piesele dosarului, instanța cert atestă că reclamanta Sandu Lidia nu este coproprietar a bunului cu nr. cadastral ***** sau a construcțiilor amplasate pe acest teren, prin urmare nici nu este în drept de a pretinde formarea bunului imobil prin divizare, în sensul solicitat în acțiunea depusă.

Instanța de judecată reține că solicitările Sandu Lidia privind obligarea Consiliului orăşenesc Căuşeni să emită un act administrativ individual, prin care să fie format un bun imobil prin divizare din terenul aferent cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, proprietate a APL, cu adiacenții *****, proprietate Sandu Lidia, conform studiului efectuat de către INCP„URBANPROIECT”, sunt neîntemeiate temei din care va respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată.

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.

Celelalte apărări ale reclamantului formulate în cererea de chemare în judecată, la fel, sunt neîntemeiate, fiind lipsite de substanță.

Norma consacrată la art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, reglementează că 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).

Pentru observațiile arătate, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea în contencios administrativ inițiată de Sandu Lidia împotriva Consiliului orășenesc Căușeni privind obligarea Consiliului Orăşenesc Căuşeni să emită un act administrativ individual, prin care să fie format un bun imobil prin divizare din terenul aferent cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, proprietate a APL, cu adiacenţii *****, proprietate Sandu Lidia, conform studiului efectuat de către INCP„URBANPROIECT”.

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

h o t ă r ă ş t e:

Acțiunea de contencios administrativ inițiată de Sandu Lidia împotriva Consiliului orășenesc Căușeni privind obligarea Consiliului Orăşenesc Căuşeni să emită un act administrativ individual, prin care să fie format un bun imobil prin divizare din terenul aferent cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, proprietate a APL, cu adiacenţii *****, proprietate Sandu Lidia, conform studiului efectuat de către INCP„URBANPROIECT”, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Se explică părţilor că instanţa de judecată va întocmi hotărârea integrală dacă participanţii la proces, în termen de 15 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, solicită în mod expres acest lucru. Termenul de 15 zile este un termen de decădere.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la ziua pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul specializat pentru examinarea
acțiunilor în contencios administrativ **Olga Fiodorov**