Dosarul nr. 2-380/23

HOTĂRÎRE
În numele Legii

05 iunie 2023 mun. Soroca

Judecătoria Soroca, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Dinu Braşoveanu
Grefier Alina Streliciuc
Cu participarea:
Avocatului Andrian Condurari

a examinat în ședință publică, cererea de chemare în judecată depusă de ÎI ”Cepraga Viorel” către Primăria Florești și Consiliul Orășenesc Florești, persoană terță Valeriu Grigoraș cu privire la anularea actului administrativ.

a constatat:

Argumentele participanților la proces:

1. ÎI ”Cepraga Viorel”a înaintat în instanța de judecată o acțiune civilă în litigiu cu Primăria Florești și Consiliul Orășenesc Florești, persoană terță Valeriu Grigoraș cu privire la anularea actului administrativ.
2. În motivarea acțiunii a indicat că, Cepraga Viorel este administrator a Î.I. ”Cepraga Viorel” şi în temeiul contractului de locațiune nr.7444 din 27.07.2009 încheiat cu Primăria Florești, deține terenul cu o suprafață de ***** ha amplasat pe adresa or. ***** pe o perioadă de 25 ani. Din momentul semnării de ambele părţi a contractului de locațiune a executat toate condițiile contractuale fără abateri, pentru care fapt istoricul executării contractului indicat nu conține materiale sau probe compromițătoare, acte de constatare cu privire la încălcări sau abateri din partea sa, sau administrate de către reclamații Consiliului Orăşenesc Floreşti sau Primăria Floreşti de sine stătător. Clauzele contractului de locațiune nr.7444 din 27.07.2009 conțin un şir de drepturi şi obligațiuni ale părților contractante respectiv în diferite situații apărute pe parcursul perioadei de valabilitate a contractului părțile urmează a rezolva probleme apărute pe cale amiabilă şi de comun acord în vederea soluționării fiecărei situații în parte. Ulterior, în luna iunie 2022, a fost informat despre emiterea rezoluțiunii unilaterală a Primăriei Floreşti prin declarație nr.470 din 27.05.2022 şi a Deciziei nr.05/09 din 05.05.2022 despre inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de locațiune cu Î.I. ”Cepraga Viorel”.

3. Remarcă că, conform procedurii civile şi de contencios administrativ a înaintat spre examinare şi soluționare reclamatului Consiliul Orăşenesc Floreşti şi Primăriei Floreşti cerere prealabilă prin care a solicitat anularea actelor emise, adică a rezoluțiunii unilaterale a Primăriei Florești prin declarație nr.470 din 27.05.2022 şi a Deciziei nr.05/09 din 05.05.2022 despre inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de locațiune cu Î.I.”Cepraga Viorel”. La 27.07.2022 prin intermediul oficiului poștal a primit răspuns din partea reclamatului Primăria Florești semnat de primarul Gangan Iurie la cererea prealabilă înaintată anterior, prin care i s-a comunicat, că ambele acte administrative sânt emise legal şi nu necesită a fi abrogate. A mai subliniat reclamantul că, Consiliul Orăşenesc Floreşti până în prezent nu s-a expus la cererea prealabilă înaintată iar în urma răspunsului primit din numele reclamatului Primăria Floreşti la cererea prealabilă constată, că argumentele aduse în cererea indicată nu au fost examinate, maniera copierii a cărora articole din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 din 04.05.2007 nu acoperă câmpul pretenţiilor şi solicitărilor invocate în cererea prealabilă înaintată. Mai mult ca atât, consideră că circumstanţele de fapt şi de drept a situaţiei create ce ţine de rezoluţiunea contractului de locaţiune nr.7444 din 27.07.2009 iniţiate de reclamat sânt contrar legislaţiei în vigoare şi într-un mod grosolan încalcă drepturile părţii contractante, adică a Î.I. ”Cepraga Viorel”. În susţinerea poziţiei sale consideră că motivarea actelor enunţate este una superficială ce nu corespunde normelor legale şi situaţiei de fapt, deoarece clauzele contractului menţionat mai sus impune anumite condiţii sau motive care pot sta la baza rezoluţiunii ultimului. Conform normei legale actele administrative şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate reieşind din situaţia şi circumstanţele primare consemnate între părţi. În opinia sa, din conţinutul textului actelor contestate organul administrativ eronat a interpretat norma legală, ceea ce a adus la emiterea deciziilor sale eronate ce nu corespund adevărului, adică defavorabile astfel urmează a reţine că în cazul dat concret, motivarea completă a actului administrativ urma a cuprinde inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar şi anume, în cazul actului administrativ nefavorabil - o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contare conținutului final etc, altfel spus, motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ şi condiționează legalitatea acestuia. Susține că, actele administrative emise de către Primăria Floreşti şi Consiliul Orăşenesc Floreşti nu conțin în textul acestora motivarea necesară prin care s-a dispus inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 7444 din 27.07.2009 cu Î.I.”Cepraga Viorel” şi a declarației de rezoluțiune unilaterale a Primăriei Floreşti, respectiv, încălcarea normelor de drept în cazul dat concret duce la nulitatea actelor administrative, deoarece soluțiile adoptate sânt contrar legislației în vigoare, partea motivată este eronată în coraport cu circumstanțele cauzei, situației de drept înscrise în

contractul de locațiune discutat. În cazul în care reclamații îndeplineau condițiile legale ce ţine de aplicarea Legii pe astfel de cazuri şi convocau părțile contractante la discuții şi soluționare conform condițiile contractului de locațiune, soluția situației create era cu totul alta.

4. Suplimentar la cele invocate a mai notat că, executarea clauzelor contractului de locațiune pentru ambele părți contractante sânt obligatorii şi preferențiale în cazul în care apare careva divergențe sau situații discutabile în cazul dat concret reclamații şi- au depășit atribuțiile sale şi respectiv au încălcat legea şi drepturile Î.I. ”Cepraga Viorel” ca parte a contractului de locațiune în astfel de situație a intervenit în apărarea drepturilor sale cu prezenta cerere de chemare în judecată solicitând: anularea integrală a Deciziei nr.05/09 din 05.05.2022 emisă de Consiliul orășenesc Floreşti despre inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 7444 din 27.07.2009 cu Î.I.”Cepraga Viorel”, anularea integrală a declarației privind rezoluțiunea unilaterală a Primăriei Floreşti nr.47 din 27.05.2022, aplicarea sechestrului pe terenul(lotul nr.62) cu nr. Cadastral ***** situat în or. *****(teren adiacent) şi interzicerea întreprinderii acţiunilor de înstrăinare şi/sau recontractare cu alte părţi terţe până la definitivarea irevocabilă a cazului dat intentat prin prezenta cerere de chemare în judecată asupra terenul (lotul nr.62) cu nr. cadastral ***** situat în or. *****/1 (teren adiacent).
5. La data de 29.09.2022 a fost înregistrată referinţa(f.d.28-31) depusă de către Primarul or. Floreşti, I. Gangan, prin care şi-a manifestat dezacordul cu acțiunea înaintată indicând că, motivele invocate în cererea de chemare în judecată nu sunt întemeiate juridic ci sunt interpretate de către reclamant confuz având menirea de a induce în eroare instanța de judecată. Astfel, invocă Consiliul orășenesc Floreşti că, este proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** ha amplasat în oraşul *****care a fost transmis în locațiune Î.I.”Cepraga Viorel” pe un termen de 25 ani, conform contractului de locaţiune nr.7444 din 27.07.2009, iar pe terenul dat a fost construit imobilul cu nr. cadastral ********** cu suprafaţa de ***** m^2. Dl. Grigoraş Valeriu a fost desemnat câştigătorul licitaţiei organizate de executorul judecătoresc Muşet Marcel şi a cumpărat construcţia cu nr. cadastral **********, cu suprafaţa de ***** m^2, amplasată în or. *****iar procesul - verbal al licitaţiei a fost confirmat de Judecătoria Bălţi în temeiul art.4 alin.(2) al Legii nr. 121 din 04.05.2007 privind deetatizarea proprietății publice Dl. Grigoraş Valeriu dispune de dreptul exclusiv de a privatiza terenul aferent construcţiei cei aparţine cu drept de proprietate, dânsul fiind şi beneficiarul folosinței şi posesiei asupra acestui teren, drept pe care fostul proprietar la pierdut odată cu înstrăinarea construcției amplasate pe terenul respectiv. Din aceste considerente Dl. Grigoraş Valeriu s-a adresat către Consiliul orășenesc Floreşti cu cererea privind transmiterea terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** ha amplasat în oraşul ***** în locațiune cu posibilitatea privatizării ulterioare a terenului, iar în cazul în care contractul de locațiune nu a expirat a solicitat inițierea procedurii de

rezoluțiune a acestuia în contextul caracterului prioritar al dreptului său la folosirea terenului aferent construcției cei aparține cu drept de proprietate privată. Prin deciziile consiliului orășenesc Floreşti nr. 06/11 şi 06/12 din 30.07.2020 solicitările Dlui Grigoraş Valeriu au fost respinse, care ulterior au fost atacate în instanţa de judecată. Conform hotărârii Judecătoriei Soroca sediul Central din 02.04.2021 s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Grigoraş Valeriu împotriva Consiliului orășenesc Floreşti, persoană terţă Cepraga Viorel, privind anularea actelor administrative şi obligarea emiterii actelor administrative favorabile. Prin Decizia Curţii de apel Bălţi din 28.12.2021 s-a respins cererile de apel declarate de către Viorel Cepraga şi Consiliul orășenesc Floreşti împotriva hotărâri Judecătoriei Soroca sediul Central din 02.04.2021 prin care sa admis acţiunea în contencios administrativ înaintată de Grigoraş Valeriu împotriva consiliului orășenesc Floreşti, persoană terţă Cepraga Viorel privind anularea actelor administrative şi obligarea emiterii actelor administrative. Prin încheierea Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie din 11 mai 2022 se declară inadmisibil, încheierea este irevocabilă. Pentru a executa hotărârea instanței de judecată Consiliul orășenesc Floreşti în temeiul art.921 din Codul Civil al RM, art.9 alin.(1) din Legea 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, pct.24 din hotărârea Guvernului nr.91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului a adoptat decizia nr.05/09 din 05.05.2022 cu privire la inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de locaţiune cu Î.I. ”Cepraga Viorel” încercările de a rezilia prin acordul părților contractul de locaţiune nr.7444 din 27.0.2009 au eşuat, Primăria orașului Floreşti prin declarația de rezoluțiune nr.470 din 27.05.2022 a declarat unilateral rezoluţiunea contractului de locaţiune nr.7444 din 07.07.2009 încheiat între Primăria or. Floreşti şi Î.I. ”Cepraga Viorel”. Luând în considerație faptul că, Cepraga Viorel a pierdut dreptul de proprietate asupra imobilului amplasat pe terenul cu nr. cadastral ***** care aparţine administrației publice locale Floreşti şi nu are nici un motiv pentru a deține în locaţiune terenul aferent imobilului care nu îi mai aparţine iar proprietarul de drept al imobilului cu nr. cadastral ********** este Dl. Grigoraş Valeriu care are dreptul la privatizarea terenului aferent imobilului dat astfel, ţinând cont de faptele descrise în cererea de chemare în judecată că nu au suport juridic şi motivele pentru care se cere anularea actelor administrative sunt neargumentate de cadrul legislativ existent, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Cepraga Viorel.

6. La 18.11.2022 a fost înregistrată referinţa(f.d.56-57) depusă de reprezentantul persoanei terţe Grigoraş Valeriu, avocatul Condurari Andrian prin care a menționat că, Consiliul orășenesc Floreşti este proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de ***** ha amplasat în oraşul Floreşti, str.31 august 1989, nr.57/1 care a fost transmis în locaţiune Î.I. ”Cepraga Viorel” pe un termen

de 25 ani. Conform contractului de locaţiune nr.7444 din 27.07.2009 pe terenul dat a fost construit imobilul cu nr. cadastral ********** cu suprafața de ***** Grigoraş Valeriu a fost desemnat câștigătorul licitației organizate de executorul judecătoresc Muşet Marcel şi a cumpărat construcția cu nr. cadastral ********** cu suprafața de ***** amplasată în or. *****. Procesul - verbal al licitaţiei a fost confirmat de Judecătoria Bălţi sediul Sângerei la 04.02.2020, încheierea respectivă a devenit irevocabilă la data de 04.05.2020. La data de 20.05.2020 reclamantul Grigoraş Valeriu s-a adresat cu cerere înregistrată sub nr.289 către Consiliul orășenesc Floreşti, solicitând examinarea la prima şedinţă a consiliului transmiterea terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** ha amplasat în or. *****, în locaţiune cu posibilitatea privatizării ulterioare a acestuia, iar în cazul în care contractul actual de locaţiune/arendă, încheiat cu Cepraga Viorel, nu a expirat/încetat, astfel a solicitat inițierea procedurii de rezoluțiune a acestuia în contextul caracterului prioritar al dreptului său la folosirea terenului aferent construcției ce-i aparţine cu drept de proprietate. Ulterior, la data de 26.05.2020 Grigoraş Valeriu s-a adresat către Consiliul orășenesc Floreşti cu cererea înregistrată sub nr. ***** solicitând cumpărarea terenului aferent pentru construcție cu suprafața de ***** ha situat în or. ***** La ședința consiliului orășenesc Floresti din 30.07.2020 cererile date au fost examinate şi prin Decizia nr. 06/11 cu privire la examinarea cererii nr.***** din 26.05.2020, cererea dată a fost respinsă şi respectiv prin Decizia nr.06/12 cu privire la examinarea cererii nr.289 s-a refuzat transmiterea terenului cu nr. cadastral ***** situat în or. ***** în locațiune şi sau în proprietatea d-lui Grigoraş Valeriu. La data de 26.08.2020 Grigoraş Valeriu nefiind de acord cu deciziile date s-a adresat cu cererile prealabile înregistrate cu nr.656 si 657 solicitând admiterea cererilor date si anularea Deciziilor Consiliului orășenesc nr.06/11 şi 06/12 din 30.07.2020, însă careva răspuns la acestea nu a primit. La 14.10.2020 Grigoraş Valeriu a înaintat în instanța de judecată cererea de chemare în judecată împotriva Consiliului orăşenesc Floreşti privind anularea actului administrativ. Prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 02 aprilie 2021 nr. 3-64/2020 menținută prin decizia Curţii de Apel Bălţi din 28 decembrie 2021 nr. 3a-95/2021 şi încheierea Curţii Supreme de Justiţie din 11 mai 2022, nr. 3ra-*****/22, pronunțate în cauza la acţiunea subsemnatului împotriva Consiliului orășenesc Floreşti, persoană terţă Cepraga Viorel, privind anularea actelor administrative şi obligarea emiterii actelor administrative favorabile, s-a dispus admiterea cererii de chemare în judecată înaintată de Grigoraş Valeriu împotriva Consiliului orăşenesc Floreşti, persoană terţă Cepraga Viorel, privind anularea actelor administrative şi obligarea emiterii actelor administrative favorabile; Se anulează Decizia Consiliului orășenesc Floreşti nr. 06/11 din 30.07.2020 ”cu privire la examinarea cererii nr. ***** din 26.05.2020”; Se anulează Decizia Consiliului orăşenesc Floreşti nr. 06 12 din 30.07.2020, ”Cu privire la examinarea cererii nr. 289 din

20.05.2020”; Se obligă Consiliul orăşenesc Floreşti să emită actele administrative favorabile prin care să admită cererile lui Grigoraş Valeriu din 20.05.2020 şi din 26.05.2020; Se încasează de la Consiliul orăşenesc Floreşti în beneficiul lui Grigoraş Valeriu cheltuielile de asistentă juridică în sumă de 10000 (zece mii) lei. În acest scop susţine că, potrivit art.4 alin.(2) al Legii nr. 121 din 04.05.2007 privind deetatizarea proprietăţii publice Dl. Grigoraş Valeriu dispune de dreptul exclusiv de a privatiza terenul aferent construcţiei cei aparţine cu drept de proprietate dânsul fiind şi beneficiarul folosinţei şi posesiei asupra acestui teren, drept pe care fostul proprietar - Cepraga Viorel la pierdut odată cu înstrăinarea construcției amplasate pe terenul respectiv. Pentru a executa hotărârea instanței de judecată Consiliul orășenesc Floreşti în temeiul art.921 din Codul Civil al RM, art.9 alin.(1) din Legea 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice, pct.24 din hotărâră Guvernului nr.91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului a adoptat decizia nr.05/09 din 05.05.2022 cu privire la inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de locuțiune cu Î.I. ”Cepraga Viorel” încercările de a rezilia prin acordul părților contractul de locuțiune nr.7444 din 27.07.2009 au eşuat, Primăria oraşului Floreşti prin declaraţia de rezoluţiune nr.470 din 27.05.2022 a declarat unilateral rezoluţiunea contractului de locuţiune nr.7444 din 27.07.2009 încheiat între Primăria or. Floreşti şi Î.I.”Cepraga Viorel”. Consideră că, Cepraga Viorel a pierdut dreptul de proprietate asupra imobilului amplasat pe terenul cu nr. cadastral ***** care aparține administrației publice locale Floreşti şi nu mai are nici un motiv pentru a deţine în locuțiune terenul aferent imobilului care nu-i mai aparţine. Proprietarul de drept al imobilului cu nr. cadastral ********** este D-l Grigoraş Valeriu care are dreptul la privatizarea terenului aferent imobilului dat. Potrivit art. 10^1 al Legii nr. 1308 privind preţul normativ si modul de vînzare-cumpărare a pământului: ”în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi întreprinderilor menționate de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislația, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale...”. A evidențiat că, Grigoraş Valeriu are şi obligația legală de a cumpăra sau arenda terenul aferent construcției ce-i aparține. Menținerea locațiunii terenului aferent construcției cu nr. cadastral ***** după Cepraga Viorel nu mai are nici un temei şi ar provoca dubla încasare a plăţii de arendă de la Grigoraş Valeriu şi Cepraga Viorel. În altă ordine de idei potrivit contractului de locațiune terenul a fost dat în locațiune pentru a fi folosit în scopul construcției spațiilor pentru comercializarea florilor. Odată cu pierderea dreptului de proprietate asupra construcțiilor Î.I.”Cepraga Viorel” nu mai are temei de a menține dreptul de locațiune asupra terenului, scopul contractului fiind epuizat. Nu pot fi reținute argumentele reclamantei precum că actele emise de Primăria Floreşti nu sânt motivate or, actele

contestate conțin motivarea amănunțită a soluției de rezolvire, fiind motivate prin faptul pierderii de către Î.I.”Cepraga Viorel” a dreptului de proprietate asupra construcției, dreptul exclusiv a lui Grigoraş Valeriu de a procura acest teren şi hotărârile irevocabile a instanțelor de judecată potrivit cărora s-a obligat Consiliul orășenesc Floreşti să înstrăineze terenul în cauză d-lui Grigoraş Valeriu. Mai mult ca atît, la data de 07.10.2022 Grigoraş Valeriu a depus la Curtea de Apel Bălţi cererea privind executarea silită a hotărârilor judecătorești privind obligarea Consiliului orășenesc Floreşti să emită actele administrative favorabile prin care să admită cererile lui Grigoraş Valeriu din 20.05.2020 şi din 26.05.2020, cerere care la moment se află în examinare. Prin urmare o altă soluţie decât vânzarea lui Grigoraş Valeriu a terenului cu nr. cadastral ***** şi rezolvarea contractului de locațiune încheiat cu Î.I. ”Cepraga Viorel” nu poate exista. Or, în caz contrar va fi încălcat principiul securității raporturilor juridice care presupune respectarea principiului principiul caracterului irevocabil al hotărârilor judecătorești. Prin urmare o altă soluție în situația creată de fapt şi de drept, decât rezolvi rea contractului de locațiune în speța dată nu poate există. Ţinând cont că faptele descrise în cererea de chemare în judecată nu au suport juridic şi motivele pentru care se cere anularea actelor administrative sunt neîntemeiate, solicită respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Î.I.”Cepraga Viorel”.

7. În cadrul ședinței judiciare reprezentantul reclamantului, avocatul Prodan Lilia fiind citată legal prin intermediul poștei electronice, nu s-a prezentat și nu a comunicat instanței motivele neprezentării, instanța dispunînd examinarea cauzei în lipsă.
8. Reprezentantul pîrîtului Munteanu Ion în cadrul ședinței judiciare a indicat că consideră cererea înaintată de ÎI ”Cepraga Viorel” ca neîntemeiată și pasibilă a fi respinsă. Mai explică că primăria orașului Florești a fost obligată să înstrăineze terenul proprietarului imobilului, care deținea dreptul legal de privatizare și să rezilieze contractul de locațiune încheiat deja cu Cepraga Viorel în mod unilateral.
9. Reprezentantul persoanei terțe Grigoraș V, avocatul Condurari Andrei la fel a solicitat respingerea integrală a cererii potrivit motivelor reiterate în referință precum și a solicitat încasarea de la reclamant a cheltuielilor de asistență juridică suportate de terț, în sumă de 10 000 lei.

Aprecierea instanței:

10. Studiind materialele cauzei, judecătorul consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de ÎI ”Cepraga Viorel” este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din următoarele considerente.
11. Conform art. 117 alin. (1) CPC, „Probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii”.

12. Potrivit art. 118 alin. (1) CPC, „Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel”.
13. Din interpretarea art. 6 al CEDO, “pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanții a dreptului fundamental la un proces echitabil”.
14. Art. 239 CPC stipulează că, “hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată”.
15. Conform art. 5 alin. (1) CPC „orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime ”.
16. În ședința de judecată s-a constatat că, Cepraga Viorel este administrator a Î.I.”Cepraga Viorel” fapt confirmat prin extrasul din Registrul de Stat al întreprinzătorilor individuali nr.305 din 20.09.2022.
17. La data de 27.07.2009 între ÎI ”Cepraga Viorel” și Primăria Florești a fost încheiat contractul de locațiune nr.7444, în privința terenului cu o suprafață de ***** ha amplasat pe adresa or. ***** pe o perioadă de 25 ani(f.d.8-10).
18. Prin Decizia nr.05/09 din 05.05.2022 a fost inițiată procedura de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 7444 din 27.07.2009, cu Î.I. ”Cepraga Viorel”(f.d.5).
19. Prin Declarația de rezoluțiune din 07.05.2022, Primăria Floreşti a declarat unilateral rezoluțiunea Contractului de locațiune nr. 7444 din 27.07.2009 din motivul pierderii dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral *****(f.d.6).
20. Reclamantul s-a adresat cu cerere prealabilă prin care a solicitat anularea rezoluțiunii unilaterale a Primăriei Florești prin declarația nr.470 din 27.05.2022 şi a Deciziei nr.05/09 din 05.05.2022 despre inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de locațiune cu Î.I.”Cepraga Viorel”. La 15.07.2022 prin intermediul oficiului poștal a primit răspuns din partea reclamatului Primăria Florești semnat de primarul Gangan Iurie la cererea prealabilă înaintată anterior, prin care i s-a comunicat, că a pierdut dreptul asupra imobilului la care a fost atribui terenul aferent cu nr. cadastral ***** și ambele acte administrative sânt emise legal şi nu necesită a fi abrogate.
21. Potrivit extrasului din Registru bunurilor imobile din 14.12.2008(f.d.89-90), proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral ********** este Grigoraș Valeriu, temeiul înscrierii fiind procesul-verbal al licitației din *****(4501/20/8876).
22. În temeiul Legii privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 din 04 mai 2007, art. 4 alin. (2) „Terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, precum şi terenurile destinate construcţiilor, se privatizează în condiţiile prezentei legi, ale Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, ale altor legi şi ale regulamentelor aprobate de Guvern”.

23. În corespundere cu art. 22 lit. f) al aceleiaşi Legi, obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică: terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcţii, cu excepţia celor nominalizate la art.53 alin.(5).
24. Conform art. 4 alin. (2), (4), (5) al Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare- cumpărare a pămîntului, vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului - de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vînzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.
25. Conform art. 9 alin. (1) şi (2) al Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, în municipii, oraşe şi sate (comune), terenuri destinate construcţiilor se consideră terenurile pe care sînt amplasate construcţii şi amenajări, prevăzute de planul general de dezvoltare a localităţii şi terenurile care urmează a fi folosite în aceste scopuri, inclusiv terenurile aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, terenurile aferente obiectiv privat, precum şi terenurile aferente construcţiilor nefinalizate. Dreptul de a cumpăra de la stat şi de a vinde terenuri destinate construcţiilor în municipii, oraşe şi sate (comune) îl au persoanele, fizice şi persoanele juridice din Republica Moldova şi investitorii străini.
26. La data de 03 aprilie 2023, Grigoraș Valeriu a cumpărat terenul pentru construcții cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de ***** ha, situat în or. *****, denumit teren aferent.
27. Prin hotărârea judecătoriei Soroca, sediul Central, nr. 3-64/20 din 02 aprilie 2021 s-a admis integral acțiunea în contencios administrativ înaintată de Grigoraş Valeriu împotriva Consiliului orășenesc Floreşti, persoană terţă Cepraga Viorel, privind anularea actelor administrative şi obligarea emiterii actelor administrative favorabile. - Se anulează Decizia Consiliului orășenesc Floreşti nr. 06/11 din 30.07.2020, „Cu privire la examinarea cererii nr. ***** din 26.05.2020”. - Se anulează Decizia Consiliului orășenesc Floreşti nr. 06/12 din 30.07.2020, „Cu privire la examinarea cererii nr. 289 din 20.05.2020”. - Se obligă Consiliul orășenesc Floreşti să emită actele administrative favorabile prin care să admită cererile lui Grigoraş Valeriu din 20.05.2020 şi din 26.05.2020. - Se încasează de la Consiliul orășenesc Floreşti cu sediul în or. Floreşti, str. Ştefan cel Mare, 30, în beneficiul lui Grigoraş Valeriu, cheltuielile de asistenţă juridică în sumă de 10000(zece mii) lei(f.d.63-69). Hotărîrea fiind menținută prin decizia CAB din 28.12.2021(f.d.70-79) și prin încheierea CSJ din 11 mai 2022(f.d.80-88).
28. Conform art. 123 alin. 2)CPC, Faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sânt obligatorii pentru instanța care judecă cauza şi nu se

cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

29. Luând în considerație faptul că, Cepraga Viorel a pierdut dreptul de proprietate asupra imobilului amplasat pe terenul cu nr. cadastral ***** care aparținea administrației publice locale Florești şi nu avea nici un motiv pentru a deține în locațiune terenul aferent imobilului care nu îi mai aparținea iar proprietarul de drept al imobilului cu nr. cadastral ********** este Dl. Grigoraş Valeriu care avea dreptul la privatizarea terenului aferent imobilului dat astfel, ţinând cont de faptele descrise în cererea de chemare în judecată că nu au suport juridic şi motivele pentru care se cere anularea actelor administrative sunt neargumentate de cadrul legislativ existent.
30. Potrivit art. 254 alin. (3) CPC „După ce hotărîrea rămîne irevocabilă, părţile şi ceilalţi participanţi la proces, precum şi succesorii lor în drepturi, nu pot înainta o nouă cerere de chemare în judecată cu aceleaşi pretenţii şi în acelaşi temei, nici să conteste în alt proces faptele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea judecătorească irevocabilă”.
31. În consecinţă, instanţa consideră că este imposibilă darea unei alte aprecieri într-un alt proces al faptelor care au fost deja stabilite prin decizie irevocabilă, din care considerente va respinge ca neîntemeiată acțiunea reclamantului privind anularea actelor administrative.
32. În conformitate cu prevederile art. 96 alin. (1) şi (11) Cod de Procedură Civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
33. Cu referire la pretenţia privind încasarea cheltuielilor de asistenţă juridică de care a beneficiat persoana terță Grigoraș Valeriu în cadrul judecării cauzei, instanţa reţine că, în proces acesta a fost reprezentat de către avocatul Condurari Andrian împuternicit în baza mandatului avocațial nr. 1865022 din 14.11.2022(f.d. 62), iar pentru asistența juridică de care a beneficiat a suportat cheltuieli în mărime de 10000(zece mii) lei, fapt confirmat prin bonul de plată nr.270131 din 06.12.2022(f.d. 111).
34. La determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, urmează să țină cont de complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea problemelor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul şi munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența(cunoștințe tehnice speciale, cunoaşterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare;

rezultatul obţinut; restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei; natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client; experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului; justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obţinute în cauză; alţi factori, la discreţia instanţei.

35. Instanța apreciază cuantumul indicat a fi unul justificat, cheltuielile fiind reale, necesare si rezonabile si în condițiile în care în şedinţa de judecată, interesele terţului Grigoraș Valeriu au fost apărate de avocatul Condurari Andrian, instanţa ajunge la concluzia că, urmează a fi încasată, conform art. 94 alin. (1), 96 alin. (1), (11) CPC, de la partea care a pierdut procesul şi anume de la Î.I. ”Cepraga Viorel” în beneficiul reclamantului Grigoraş Valeriu, suma de 10000 (zece mii) lei, achitată cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.

În conformitate cu prevederile art. 236-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Cererea de chemare în judecată depusă de ÎI ”Cepraga Viorel”, se respinge.

Se încasează de la ÎI ”Cepraga Viorel”, c/f 1003607004726 în beneficiul lui Grigoraș Valeriu ***** a.n*****.***** suma de 10000,00 (zece mii) lei, cu titlu de recuperare a cheltuielilor judiciare suportate pentru achitarea serviciilor de asistență juridică.

Hotărîrea este cu drept de apel la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Soroca.

Preşedintele şedinţei,
judecător Dinu Brașoveanu