Dosar nr. 3-2156/2022

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

04 iunie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani
în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Violeta Chisilița
grefier Dorin-Marcel Baltag

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată Evghenia Luca împotriva Agenției Proprietății Publice cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamantului:

La 17 aprilie 2022, Evghenia Luca a depus o acțiune în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii, reclamantul a menționat că la data de 09.06.2022, cu nr. de intrare 6095, de către Luca Evghenia, coproprietar a bunului imobil construcției comercială cu suprafața totală la sol de 186,4 m^2, a fost depusă către Agenția Proprietăți Publice demersul privind atribuirea în locațiune /arendă a terenului proprietate publică a statului aferent construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****. Prin răspunsul nr. 03-06-4348 din 08.07.2022 Agenția Proprietății Publice, contrar prevederilor pct. 296. al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, nu s-a expus referitor la admiterea sau respingerea demersului cet. Luca Evghenia privind atribuirea în locațiune/arendă a terenului proprietate publică a statului aferent construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****. La data de 04.08.2022 prin intermediul oficiului poștal a fost expediat răspuns la cererea prealabilă din 25.07.2022, prin care Agenția Proprietății Publice a refuzat în admiterea demersului cet. Luca Evghenia privind atribuirea în locațiune/arendă a terenului proprietate publică a statului, aferent construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****.

Consideră reclamanta, răspunsul nr. 03-05-4874 din 29.07.2022 emis de Agenții Proprietății Publice ca fiind unul ilegal și neîntemeiat. Potrivit pct. 3 din Regulamentul cu privire la vânzarea - cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente- terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sânt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora. Potrivit pct. 29^3 a aceluiași regulament - Terenurile proprietate publică a

statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se transmit în locațiune/arendă de Agenția Proprietății Publice.

Potrivit pct. 29[6] Agenția Proprietății Publice sau autoritatea administrației publice centrale/UTA Găgăuzia care administrează terenul va examina posibilitatea transmiterii în locațiune/arendă a terenului aferent solicitat și, în termen de 30 zile de la data depunerii cererii:

1) va întocmiși va semna contractul de locațiune/arendă a terenului respectiv;

2) va respinge cererea sau va înainta setul de documente Ministerului Construcției și Dezvoltării Regionale pentru verificarea corectitudinii delimitării terenului solicitat în locațiune/arendă.

Menționează reclamanta că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, proprietar al terenului aferent construcțiilor construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. ***** este statul Republica Moldova.

Dreptul de proprietate a statului Republica Moldova asupra bunului imobil teren cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0.02 ha, a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 04.05.2000, în temeiul Legii Cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25.02.1998.

Subsecvent, reclamanta menționează că în conformitate cu art. 321 alin. (2) din Codul civil, (până la modificările operate prin Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15 noiembrie 2018, în vigoare din 14 ianuarie 2019, cu unele excepții), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Astfel, reclamanta reține că dreptul de proprietate asupra bunului nr. cadastral ***** cu suprafața de 0.02 ha, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile după statul Republica Moldova la data de 04.05.2000.

Potrivit prevederilor Articolul 446 Cod Civil în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. în cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile.

Potrivit art. 510 alin. (2) Cod Civil în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Astfel potrivit circumstanțelor de fapt constatate prin extrasul din registrul bunurilor imobile, reclamanta constată că la momentul actual dreptul de proprietate asupra bunul imobil teren cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău str. ***** este înregistrat după statul Republica Moldova. Iar în raport cu prevederile Articolul 416 alin. (1) Cod Civil Prezumțiile în materie de registre de publicitate, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă ca există cât timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

Reclamanta menționează că potrivit prevederilor pct. 6 din Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, doar Agenția Proprietății Publice are dreptul exclusiv de transmitere în locațiune/arendă a terenului aferent ce aparține de drept statului. Analizând normele legale în baza căruia a fost emisă răspunsul Agenției Proprietății Publice, reclamanta consideră că, acesta a fost emisă ilegal și urmează a fi anulat din următoarele motive de drept.

Consideră reclamanta că, instanța de judecată urmează să rețină că au fost încălcate principiile după care este necesar să se ghideze în activitatea sa o administrație publică modernă, identificate prin Codul european al bunei conduite administrative și cele identificate și care privesc, de fapt, conduita profesională a funcționarilor publici și a personalului contractual din

administrația publică: legalitatea; prioritatea interesului public, în exercitarea funcției deținute; nediscriminarea de către autoritățile și instituțiile publice; proporționalitatea; imparțialitatea și independența; lipsa abuzului de putere; obiectivitatea; corectitudine și bună-credință în exercitarea activității de administrație publică; așteptări legitime, consecvență și avizare; profesionalism și integritate morală.

Noțiunea de „act administrativ" este reglementată în legislația națională, cât și în Rezoluția (77) 31 Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, care statuează că actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Cu referire la art. 16 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, reclamanta susține că autoritatea publică nu este complet liberă în utilizarea dreptului discreționar. Acțiunea administrativă trebuie să se bazeze pe o decizie discreționară cuvenită, concluzie ce se desprinde, în special, din prevederile art. 137 alin. (1) din Codul administrativ, Prin urmare reprezentanții Agenției Proprietății Publice, erau obligați prin lege să își exercite discreția fără erori discreționare potrivit pct. 29^6 din regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente.

Mai indică reclamanta că, argumentul Agenției Proprietății Publice cu referire la faptul că la momentul de față nu este determinat proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** și că la moment dreptul de proprietate nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile în modul corespunzător dat fiind faptul că nu a avut loc procesul de delimitare pentru stabilirea apartenenței și domeniului, urmează a fi respins ca neîntemeiat și ilegal fiind folosit ca un tertip juridic, în vederea neadmiterii demersului său.

Reclamanta menționează că în practica instanțelor de judecată se regăsesc acțiuni de chemare în judecată înregistrate de către Agenției Proprietății Publice prin care ultima revendică drepturile asupra bunurilor înregistrate în registrul bunurilor imobile ca proprietatea statului în baza legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, bunuri care la fel nu au fost supuse delimitării. Dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** așa cum a fost menționat anterior este înregistrat în registrul bunurilor imobile după statul Republica Moldova.

Mai indică reclamanta că răspunsul nr. 03-05-4874 din 08.07.2022 emis de Agenții Proprietății Publice este ilegal, și neîntemeiată deoarece contravine prevederilor pct. 6, 29^3; 29^6 a Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, art. 137 Cod Contravențional respectiv se impune necesitatea anulării acesteia.

Cere, Evghenia Luca:

- obligarea a Agenției Proprietății Publice de a admiterea demersului depus de către Luca Evghenia cu nr. de intrare 6095 din 09.06.2022, cu întocmirea și semnarea contractului de locațiune/arendă a terenului proprietate publică a statului aferent construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****.

În ședința de judecată, reclamanta Luca Evghenia a susținut acțiunea pentru motivele de fapt și de drept enunțate, inclusiv pentru cele expuse suplimentar în ședință.

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantul pârâtului, Agenției Proprietăți Publice, în ședința de judecată, nu s-a prezentat în ședința de judecată deși a fost citat legal despre data, locul și ora acesteia.

În susținerea poziției sale, autoritatea publică a depus referința, prin care a solicitat declararea acțiunii ca fiind inadmisibilă sau respingere acesteia ca fiind neîntemeiată, menționând că Agenția Proprietății Publice a examinat cererea de chemare în judecată depusă de Evghenia Luca cu privire la anularea răspunsului nr. 03-05-4874 din 29.07.2022 și emiterea actului administrativ individual privind semnarea contractului de locațiune/arendă a terenului proprietate publică a statului, aferent construcției privată pe cote-părți cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, str. *****.

Potrivit prevederilor art. 7 din Codul Administrativ, Autoritate publică se consideră orice structură organizatorică sau organ instituită/instituit prin lege sau printr-un alt act normativ, care acționează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public. Potrivit art. 8 din același act normativ, Regimul de putere publică reprezintă ansamblul competențelor prevăzute de lege în vederea realizării sarcinilor autorităților publice, care le conferă posibilitatea de a se impune cu forță juridică obligatorie în raporturile lor cu persoane fizice sau juridice. Potrivit art. 10 alin. (1) din Codul Administrativ, Actul administrativ. individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Potrivit prevederilor art. 11 alin. (1), Actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile - actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile - actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Agenția Proprietății Publice a constat că prin activitatea administrativă, autoritatea publică nu a cauzat vreun prejudiciu intereselor reclamantei, precum nu a impus acesteia careva obligații, sancțiuni ori sarcini care ar putea afecta drepturile sau interesele acesteia.

Pârâtul menționează că respingerea solicitării înaintate de reclamantă în adresa Agenției (de a încheia contractul de locațiune asupra terenului aferent), nu a atras consecința îngrădirii dreptului reclamantei de a folosi terenul aferent construcției private, ba mai mult decât atât, până la finalizarea procesului de delimitare, aceasta deține libertatea de a folosi terenul aferent în mod gratuit, în aceleași condiții cum l-a folosit începând cu data de 01.11.2004 (momentul înregistrării construcției în Registrul bunurilor imobile).

Având în vedere această circumstanță, partea pârâtă constată lipsa dreptului vătămat prin activitatea administrativă, iar refuzul Agenției de a încheia contractul de locațiune cu reclamanta, nu a impus ultimei suportarea nici unei sarcini, motiv din care se constată întrunirea condiției speciale de declararea acțiunii drept inadmisibile în temeiul art. 207 alin. (2) lit. e) din Codul Administrativ.

Cu referire la fondul cauzei, autoritatea pârâtă comunică că pe data de 09.06.2022, în adresa Agenției Proprietății Publice a parvenit demersul privind atribuirea în locațiune a terenului aferent construcției cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. Independenței, 21. Pe data de 08.07.2022, Agenția a expediat în adresa petiționarului (reclamat

în prezentul litigiu), răspunsul nr. 03-06-4348 prin care a informat petiționarul despre faptul că, în corespundere cu prevederile art. 17 alin. l) lit. b) și art. 23 alin. 3 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, bunurile imobile, inclusiv terenurile, înregistrate în Registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decât cele rezultate din art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în lipsa documentelor ce confirmă dreptul de proprietate), se supun delimitării, cu determinarea apartenenței și a domeniului, proces care se finalizează cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestuia și intabularea domeniului respectiv în Registrul bunurilor imobile.

Conform celor menționate de partea pârâtă, urmare recepționării răspunsului, pe data de 25.07.2022, petiționarul a expediat în adresa Agenției cererea prealabilă, prin care a solicitat anularea răspunsului și emiterea actului administrativ individual cu privire la semnarea contractului de locațiune/arendă a terenului, aferent construcției proprietate privată pe cote-părți cu nr. cadastral *****. Pe data de 02.08.2022, Agenția a expediat în adresa petiționarului, răspunsul la cererea prealabilă în conținutul căruia a indicat că, Agenția Proprietății Publice a examinat cererea prealabilă f/nr. din 25.07. 2022 (înregistrată în registrul electronic de evidență a corespondenței la 25.07.2022 cu nr. 7760 din 25.07.2022), obiectul căreia constituia anularea răspunsului Agenției nr. 03-06-4348 din 08.07.2022 și emiterea uni act administrativ individual prin care să fie satisfăcut demersul cet. Luca Evghenia din 09.06.2022 privind atribuirea în locațiune/arendă a terenului proprietate publică a statului, aferent construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr. cadastral *****, amplasată în mun. Chișinău, str. Independenței, 21 și a calificat pretențiile invocate drept neîntemeiate.

În susținerea refuzului, Agenția a indicat că, prin răspunsul nr. 03-06-4348 din 08.07.2022 Agenția Proprietății Publice a informat petiționara despre faptul că, terenul pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,02 ha, situat în mun. Chișinău, str. Independenței, 21, a fost înregistrat, la 04.05.2000, cu drept de proprietate a Statului Republica Moldova, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, potrivit căruia, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum și certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor;

b^1) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moștenitor;

d) hotărârile instanței de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

e^1) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de

insolvabilitate/lichidator, și actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor;

g) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi.

Astfel, autoritatea pârâtă a constatat că nici unul din temeiurile indicate în art. 28 din Legea nr. 1543/1998, nu este aplicabil terenului cu nr. cadastral *****, or înregistrarea dreptului de proprietate a Statului Republica Moldova asupra acestuia a fost intabulat arbitrar în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, în lipsa actelor de drept.

În corespundere cu prevederile art. 17 alin. 1) lit. b) și art. 23 alin. 3 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, bunurile imobile, inclusiv terenurile, înregistrate în Registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decât cele rezultate din art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în lipsa documentelor ce confirmă dreptul de proprietate), se supun delimitării, cu determinarea apartenenței și a domeniului, proces care se finalizează cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului și a domeniului respectiv în Registrul bunurilor imobile.

Respectiv, actualmente proprietarul terenului pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,02 ha, situat în mun. Chișinău, str. Independenței, 21, nu este determinat, or Agenția Proprietății Publice, nu are temei juridic privind atribuirea în locațiune/arendă a terenului prenotat.

Astfel, cu referire la alegația precum că "răspunsul nr. 03-06-4348 din 08.07.2022 emis de Agenția Proprietății Publice este unul contrar prevederilor pct. 29^3 și 29^6 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008", Agenția a menționat că, potrivit pct. 29^3 terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se transmit în locațiune/arendă de Agenția Proprietății Publice, iar pct. 29^6 prevede că Agenția Proprietății Publice în calitate de autoritate ce administrează terenul are competențe de transmitere în locațiune/arendă a terenului aferent solicitat. Astfel, pentru a determina terenul cu nr. cadastral ***** ca fiind proprietate publică a statului și implicit Agenția Proprietății Publice drept autoritate abilitată cu administrarea terenului respectiv, urmează ca acesta să fie supus delimitării, pentru stabilirea apartenenței și a domeniului.

Mai mult decât atât, pct. 29^6 din hotărârea citată prevede că: „Agenția Proprietății Publice ... care administrează terenul, va examina posibilitatea transmiterii în locațiune/arendă a terenului aferent solicitat și, în termen de 30 zile de la data depunerii cererii:... 2) va respinge cererea sau va înainta setul de documente Ministerului Construcției și Dezvoltării Regionale pentru verificarea corectitudinii delimitării terenului solicitat în locațiune/arendă „. Astfel, refuzul de a satisface solicitarea petiționarului, exprimat prin răspunsul Agenției nr. 03-06- 4348 din 08.07.2022, conform celor indicate de pârât, a fost întemeiat nemijlocit pe absența/lipsa procesului de delimitare, necesar pentru determinarea proprietarului terenului cu nr. cadastral *****, inclusiv prin prisma prevederilor citate supra.

Cu referire la argumentul precum că: „Agenția Proprietății Publice nu s-a expus referitor la admiterea sau respingerea demersului cet. Luca Evghenia privind atribuirea în locațiune/arendă a terenului...", Agenția a concretizat că, admiterea sau respingerea cererii poate avea loc doar în cazul în care dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** va fi

determinat în rezultatul delimitării, cu ulterioara înregistrare a acestuia în Registrul bunurilor imobile în modul corespunzător. Astfel, până la finalizarea procesului de delimitare, Agenția a informat petiționarul despre faptul că nu se poate pronunța asupra aspectului admiterii sau respingerii demersului înaintat de cet. Luca Evghenia, or la această etapă, o asemenea expunere este cel puțin prematură.

În contextul celor menționate, atât răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 03-06-4348 din 08.07.2022, cât și soluția adoptată urmare examinării cererii prealabile, conform opiniei pârâtului, sunt legale și se încadrează în principiul determinat de prevederile art. 21 alin. (1) Cod administrativ, conform căruia autoritățile publice competente în procedurile administrative trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

Având în vedere cele menționate, autoritatea pârâtă a solicitat instanței emiterea unei încheieri prin care cererea de chemare în judecată să fie declarată drept inadmisibilă în temeiul prevederilor art. 207 alin. (2) lit. e), iar în cazul în care demersul cu privire la declararea inadmisibilității cererii va fi respins, a solicitat instanței de judecată emiterea unei hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie calificată drept neîntemeiată cu respingerea integrală a acesteia.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind acțiunea și probele administrate instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată admisibilă, dar pasibilă respingerii din următoarele considerente.

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

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

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;
b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între părți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;
c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;
d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209;
e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17;
f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208;
g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

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

Din actele cauzei se atestă că, la 09 iunie 2022, Evghenia Luca a înregistrat la Agenția Proprietății Publice, cererea nr. 6095, prin care a solicitat atribuirea în locațiune /arendă a terenului proprietate publică a statului aferent construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****.

Prin răspunsul nr. 03-06-4348 din 08 iulie 2022, Agenția Proprietății Publice a informat petiționara, terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. ***** nu a fost supus delimitării, corespunzător după finalizarea procesului menționat, proprietarul terenului va putea decide referitor la modalitatea de valorificare. (f.d. 11)

La 25 iulie 2022, Evghenia Luca a înaintat cerere prealabilă la Agenția Proprietății Publice, prin care a solicitat anularea răspunsului din 08 iulie 2022 și admiterea revendicării formulate. (f.d. 13)

Prin scrisoarea nr. 03-05-4874 din 29 iulie 2022, Agenția Proprietății Publice a respins cererea prealabilă ca neîntemeiată. (f.d. 7 dosar administrativ)

În dezacord cu soluția Agenției Proprietății Publice, Evghenia Luca, la 17 august 2022, a depus prezenta acțiune în instanța de judecată, solicitând obligarea Agenției Proprietății Publice de a admite demersului depus de către Luca Evghenia cu nr. de intrare 6095 din 09.06.2022, cu întocmirea și semnarea contractului de locațiune/arendă a terenului proprietate publică a statului aferent construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****. (f.d.2-5)

Astfel, reclamanta a formulat o acțiune în obligare.

Conform ar. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Refuzul Agenției Proprietății Publice expus în nr. 03-06-4348 din 08 iulie 2022 și nr. 03-05-4874 din 29 iulie 2022, de atribuirea în locațiune /arendă a terenului aferent construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****, în

sensul art. 10 și 11 Cod administrativ reprezintă act administrativ individual defavorabil reclamantului, ținând cont de faptul că prin acestea a fost respinsă acordarea avantajului solicitat de Evghenia Luca.

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

Conform art. 162 alin. (1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Actele cauzei și circumstanțele indicate supra atestă că cererea prealabilă a Evgheniei Luca a fost depusă la 25 iulie 2022 și examinată de Agenția Proprietății Publice la 29 iulie 2022, astfel, instanța apreciază că această procedură a fost respectată.

În același context, instanța de judecată va concluziona și în privința respectării termenului de adresare în instanța de judecată, prevăzut de art. 209 Cod administrativ. Ori, conform dispozițiilor alin. (1) lit. a) al articolului indicat, termenul de 30 zile pentru înaintarea acțiunii începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia. Actele cauzei și ale dosarului administrativ indică asupra faptului că decizia cu privire la soluționarea cererii prealabile a fost emisă la 29 iulie 2022, iar acțiunea în instanță a fost înregistrată la 17 august 2022, în termenul prevăzut de art. 209 Cod administrativ.

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

Conform 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.

În accepțiunea art. 39 alin. (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

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

Ținând cont de cele relatate supra, se atestă că, la caz, reclamanta își manifestă dezacordul cu concluzia Agenției Proprietății Publice de respingere a solicitării privind transmiterea în arendă sau locațiune a terenului aferent obiectivului privat care-i aparține cu drept de proprietate privată, corespunzător prezumția unui drept încălcat este întrunită. Instanța va face referire și la prevederile art. 189 alin. (1) Cod administrativ, care statuează că, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Drept consecință a celor constatate, instanța de judecată reține că acțiunea reclamantei este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, fiind contestat un act administrativ al autorității publice competente, care produce efecte juridice în exterior și are caracter defavorabil pentru Evghenia Luca.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona în privința netemeiniciei acțiunii, reținând următoarele argumente.

Conform art. 224 alin. (1) lit. b) Cod Administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Instanța de judecată reține că reclamanta a formulat o acțiune în obligare, pentru admiterea căreia sunt necesare întrunirea cumulativă a două condiții: actul administrativ de respingere a solicitării să fie ilegal, iar revendicarea pretenției reclamantului să fie întemeiată. În această ordine de idei, instanța va supune examinării succesive a celor două condiții.

Așa cum a fost statuat supra, actele cauzei și explicațiile participanților la proces atestă că, Evghenia Luca s-a adresat Agenției Proprietății Publice cu cererea de transmitere în arendă/locațiune a terenului *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****, teren pe care este amplasată construcția ce-i aparține cu drept de proprietate privată reclamantei.

Prin decizia autorității publice pârâte, revendicarea formulată a fost refuzată, în motivarea soluției adoptate, Agenția Proprietății Publice a invocat prevederile art. 17 alin. (1) lit b) și art. 23 alin. 3 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, art. 321 alin. (2) Cod civil, pct. 29^3și 29^6 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, indicând că doar după finalizarea delimitării și stabilirii apartenenței terenului respectiv (statul sau unitatea administrativ- teritorială, va putea fi adoptată o decizie privind înstrăinarea terenului.

Totodată, din actele cauzei, instanța de judecată reține că, înregistrarea primară a terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****, conform informației din Registrul bunurilor imobile, s-a realizat la 04 mai 2000, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, proprietar fiind înregistrat Statul. (f.d. 12 dosar administrativ)

În conformitate cu art. 17, alin. (1) din Legea nr. 29 din 5 aprilie 2018 privind delimitarea proprietății publice, se supun delimitării în funcție de apartenență bunurile imobile proprietate publică: b) înregistrate în registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decât cele rezultate din art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. Alin. (2) al aceluiași articol statuează că, se supun delimitării pe domenii toate bunurile imobile proprietate publică.

Art. 21 al aceleiași Legi reglementează procedura de delimitare a terenurilor proprietate publică în funcție de apartenență și pe domenii, statuând la alin (1) că delimitarea terenurilor proprietate publică în funcție de apartenență se realizează pe calea coordonării listelor de terenuri proprietate publică a statului, a unităților administrativ-teritoriale, întocmite ca urmare a inventarierii, a elaborării planurilor de contur, a stabilirii hotarelor și suprafeței terenurilor respective. Iar potrivit alin. (9) Delimitarea terenurilor proprietate publică pe domenii se realizează în conformitate cu art. 20 alin. (3) și (4).

În conformitate cu prevederile art. 22 alin. (4) și (5) din Legea nr. 29 din 5 aprilie 2018 privind delimitarea proprietății publice, (4) Drept temei pentru înregistrarea domeniului bunurilor imobile în registrul bunurilor imobile servește hotărârea de Guvern și decizia autorității deliberative a administrației publice locale/hotărârea Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia privind aprobarea listelor de bunuri imobile trecute în domeniul public sau în domeniul privat. (5) În procesul delimitării masive, în registrul bunurilor imobile se înscriu suprafețele bunurilor imobile indicate în documentația cadastrală. Aceste suprafețe sunt

aproximative și pot fi ulterior precizate prin efectuarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren/construcții/încăperi izolate, avizate de gestionar și de administratorul bunului imobil.

Instanța de judecată, cu referire la actele cauzei, reține că, ternul cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău str. *****, nu a fost supus procedurii de delimitare, circumstanță care reprezintă un impediment pentru examinarea posibilității de înstrăinare, dare în arendă sau valorificare în alt mod al acestuia.

Or, conform punctului 2 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vînzare-cumpărare, locațiune/arendă *a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale*, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fățări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare - *terenuri aferente*).

Iar potrivit punctului 4 din actul normativ indicat 4. Prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor: 1) *din domeniul public*;

Potrivit pct. 29^3 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008 (în vigoare la data emiterii actului administrativ individual), Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se transmit în locațiune/arendă de Agenția Proprietății Publice.

Potrivit pct. 29^6 al regulamentului citat, Agenția Proprietății Publice sau autoritatea administrației publice centrale/UTA Găgăuzia care administrează terenul va examina posibilitatea transmiterii în locațiune/arendă a terenului aferent solicitat și, în termen de 30 zile de la data depunerii cererii:

1) va întocmi și va semna contractul de locațiune/arendă a terenului respectiv;

2) va respinge cererea sau va înainta setul de documente Ministerului Construcției și Dezvoltării Regionale *pentru verificarea corectitudinii delimitării terenului* solicitat în locațiune/arendă.

În această ordine de idei, cu referire la normele de drept citate, instanța de judecată va menționa că, delimitarea terenului litigios, pentru determinarea apartenenței acestuia la un anumit domeniu este un proces indispensabil, fără de care nu poate fi realizată procedura de înstrăinare, arendare sau transmitere în locațiune, care la caz nu a fost realizată.

Din considerentele expuse, în opinia instanței, soluția autorității publice pârâte, expusă în deciziile contestate, este legal și întemeiat.

Totodată, instanța de judecată va aprecia nefondate și irelevante argumentele reclamantului că răspunsurile autorității publice oferite la solicitările sale sunt ilegale, or în raport cu prevederile Articolul 416 alin. (1) Cod Civil Prezumțiile în materie de registre de publicitate, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă ca există cât timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

În acest context urmează a se reitera că, una dintre circumstanțele esențiale care ar permite inițierea procedurii de transmitere în arendă sau locațiune a terenului litigios este

determinarea aparteneței acestuia la domeniul public sau privat, condiție care în cazul examinat lipsește.

Mai mult, nu poate fi reținută nici critica reclamantului că, autoritatea publică pârâtă a acționat ilegal, în practica instanțelor de judecată se regăsesc acțiuni de chemare în judecată înregistrate de către Agenției Proprietății Publice prin care ultima revendică drepturile asupra bunurilor înregistrate în registrul bunurilor imobile ca proprietatea statului în baza legii cadastrului bunurilor imobile. Instanța de judecată menționează că, în susținerea afirmației sale, reclamanta nu a prezentat nici o dovadă că ar fi beneficiat de un tratament diferențiat față de alți subiecți aflați în circumstanțe similare, că a fost dezavantajat în raport cu alte persoane.

Din raționamentele relatate, instanța de judecată va aprecia că actul administrativ contestat este legal, iar revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului administrativ favorabil este neîntemeiată, fapt care impune respingerea acțiunii înaintate de Luca Evghenia împotriva Agenției Proprietății Publice cu privire la obligarea întocmirii și semnării contractului de locațiune/arendă a terenului proprietate publică a statului, aferent construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. *****.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se respinge acțiunea în contencios administrativ înaintată de Luca Evghenia împotriva Agenției Proprietății Publice cu privire la obligarea întocmirii și semnării contractului de locațiune/arendă a terenului proprietate publică a statului, aferent construcției proprietate privată pe cote părți, cu nr cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. *****.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani.

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului
Judecător, Violeta Chisilița