Dosar nr.3-145/2023
(PIGD 2-23133700-09-3-15092023-1)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii RM

17 aprilie 2024
mun.Bălţi

Judecătoria Bălţi, sediul Central
Instanţa de judecată în componenţă
Preşedintele şedinţei, judecătorul Valeriu Pădurari
grefier Marina Nichitoi

examinînd în şedinţă de judecată publică cauza în procedura contenciosului administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul Teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat vs Consiliul municipal Bălţi, în calitate de personae interesate SRL "Galgan", SRL "Stroylux", BC "Moldindconbank" SA privind anularea p.1 din anexa nr.5 la Decizia nr.6/32 din 30.06.2023,-

C O N S T A T Ă :

La 15 septembrie 2023, Oficiul Teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat a înaintat în instanţa de judecată, acţiune în ordinea contenciosului administrativ către Consiliul municipal Bălţi privind anularea p.1 din anexa nr.5 la Decizia nr.6/32 din 30.06.2023.

În motivarea acţiunii, indică că, Oficiul teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat, în ordinea art.64 al Legii nr.436/2006 privind administraţia publică locală şi pct.8 lit. g) din Regulamentul cu privire la organizarea şi funcţionarea Oficiilor teritoriale ale Cancelariei de Stat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.845/2009, a efectuat controlul de legalitate asupra Deciziei Consiliului mun.Bălţi nr.6/32 din 30.06.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor". Oficiul a expediat în adresa Consiliului mun.Bălţi o Notificare cu nr.1304/OT1-420 din 10.08.2023 prin care a solicitat abrogarea parţială a actului administrativ prin excluderea a pct.1 din anexa nr.5 la Decizia nr.6/32 din 30.06.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor". Reieşind din art.68 alin.(3)-(4) din Legea nr.436/2006 privind administraţia publică locală, Oficiul înaintează prezenta acţiune în judecată din motivul că notificarea înaintată nu a fost satisfăcută.

Mai menţionează că, Oficiul consideră Decizia Consiliului mun.Bălţi nr.6/32 din 30.06.2023 ilegală întrucât urmare a exercitării controlului legalităţii asupra actului indicat au fost constatate abateri de la prevederile Legii nr.436/2006 privind administraţia publică locală, Codului Civil al Republicii Moldova nr.1107/2002, Legii nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, Legii nr.121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, Legii nr.29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice şi Codului administrativ al Republicii Moldova.

*Susţine că, prin Decizia nr.6/32 din 30.06.2023 Consiliului mun.Bălţi a decis aprobarea planului geometric a unor sectoare de teren supuse vânzării, atribuirea acestora la domeniul privat al municipiului precum şi vânzare terenurilor de sub construcţii în calitate de terenuri aferente. Urmare a controlului de legalitate, în anexa nr.5 la Decizia menţionată a fost identificat un lot de teren care nu a fost supus delimitării şi anume terenul cu nr.cadastral *****, suprafaţa de 0,2 ha.*

Invocă prevederile art.14, alin.(2), lit.b), c) şi d) din Legea privind administraţia publică locală, art.4 a Legii privind descentralizarea administrativă, ce ţine de competenţele consiliului local, apoi reclamantul defineşte patrimoniul unităţilor administrativ teritorial reieşind din prevederile art.74 alin.(1)-(2) din Legea nr.436/2006 privind administraţia publică locală.

Mai notează că, autorităţile publice locale executive asigură, în condiţiile legii, delimitarea inclusiv după apartenenţă şi pe domenii şi evidenţa separată a bunurilor din domeniul public şi cel privat, în condiţiile art.74 alin.(4) din Legea nr.436/2006 privind administraţia publică locală, Legii nr.29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice şi Hotărârii Guvernului nr.63/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică.

Totodată, în condiţiile art.11 alin.(1) din Legea nr.121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, la înregistrarea de stat a bunurilor imobile şi a altor bunuri proprietate publică în cadastrul bunurilor imobile sau în alt registru de stat, se indică domeniul proprietăţii publice la care se raportă bunul înregistrat.

În motivare mai indică prevederile art.17 din Legii nr.29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice, comunicând că se supun delimitării pe domenii toate bunurile imobile proprietate publică. Astfel, reieşind din normele art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/25.02.98, face referire la documentele necesare pentru înregistrarea dreptului asupra bunului imobil.

*În contextul celor menţionate, indică că, temeiul înscrierii dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr.cadastral ***** conform datelor din Registrul bunurilor imobile este ,,Legea 523/16.07.99 cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale", astfel fiind încălcate normele art.28 din Legea 1543/1998 şi art.17 din Legea 29/2018, din care rezultă că bunul imobil nu a fost supus delimitării.*

*Menţionează că au fost încălcate prevederile Codului civil art.654 alin.(1), art.660, art.662 alin.(1-3) Cod civil în ceea ce priveşte instituţia superficiei. În acest sens indică că, prin decizia Consiliului mun. Bălţi nr. 6/32 din 30.06.2023 s-a decis vinderea terenului cu nr.cadastral *****, suprafaţa 0.2 ha, proprietatea a administraţiei publice locale (conform extrasului din Registrul cadastrului bunurilor imobile) ca teren aferent în baza Hotărîrii Guvernului nr.1428/16.12.2008 cu privire la vânzarea-cumpărarea şi arenda/locaţiunea terenurilor aferente.*

În concluzie menţionează că având la bază un contract de superficie valabil pe un termen de 3 ani pentru folosinţa terenului proprietate publică pe care este amplasată construcţie, proprietate privată, nu poate fi aplicată Hotărârea Guvernului nr.1428/2008, întrucât art.4 stabileşte, că prezentul Regulament, nu se aplică terenurilor, care potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Totodată, notează că reieşind din normele codului civil, la capitolul IV ,,superficia" este prevăzută modalitatea stingere a dreptului de superficie asupra unui teren proprietate publică şi cazurile de înstrăinare a terenurilor pe care este amplasată construcţie proprietate privată.

Luând în consideraţie cele expuse şi conducându-se de art.68 din Legea nr.436/2006 privind administraţia publică locală, art.2 alin.(2), 196, 203, 211, 212, 224 a Cod administrativ al Republicii Moldova şi art.166, 278 al Codului de Procedură Civilă al RM, Oficiul teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat, solicită reclamantul admiterea cererii de chemare în judecată; anularea p.1 din anexa nr.5 la Decizia nr.6/32 din 30.06.2023.

*În referinţa la acţiunea înaintată, reprezentantul Consiliului mun.Bălţi, a indicat că, FPC ,,Galgan" S.R.L. a depus pe numele Primarului mun.Bălţi cererea nr.1 din 02.08.2022 (nr. de intrare 03-12/5297 din 02.08.2022), completată ulterior cu cererea nr.2 din 30.08.2022 (nr. de intrare P-03-12/5297 din 30.08.2022), la care a fost anexat un set de documente (extrasul din registrul de stat al persoanelor juridice, extrasele din registrul bunurilor imobile și planurile geometrice referitor la terenurile cu nr. cadastrale ***** și *****) și prin care se solicitat încheierea contractelor de superficie a terenurilor cu nr. cadastrale ***** (S=0,2 ha) și ***** (S=2,4 ha) din str.*****, mun. Bălți,*

ocupate de construcţii nefinalizate înregistrate cu drept de proprietate după FPC „Galgan” S.R.L.

*Notează că, prin decizia Consiliului mun.Bălţi nr.14/30 din 27.09.2022 s-a dispus: Admiterea adresării FPC „Galgan” SRL nr.1 din 02.08.2022; împuternicirea Primarului mun.Bălţi să semneze contractele de superficie a sectoarelor de teren cu nr.cadastrale ***** (S=0,2 ha) şi ***** (S=2,4 ha) din str.*****, mun. Bălţi pe termen de 3 ani contra unei redevenţe anuale (plăţi pentru superficie) în mărime de 10% din preţul normativ al terenului în baza planurilor geometrice şi calculelor preţului normativ al sectorului de teren (superficie).*

Mai indică că, legalitatea deciziei Consiliului mun. Bălţi nr.14/30 din 27.09.2022 a fost confirmată prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Bălţi, sediul Central din 15.02.2023 (dosar nr.3-125/2022, PIGD nr.22181410-09-3-09122022) prin care instanţa a dispus respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Oficiul Teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat, intervenient accesoriu FPC „Galgan” S.R.L., cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Bălţi nr.14/30 din 27.09.2022.

*Ulterior, FPC „Galgan” S.R.L. a depus pe numele Primarului mun.Bălţi o cerere privind cumpărarea terenului cu nr. cadastral ***** (S=0,2 ha) dat în superficie în baza deciziei Consiliului mun.Bălţi nr.14/30 din 27.09.2022. Urmare a examinării cererii depuse de FPC „Galgan” S.R.L. a fost emisă decizia Consiliului municipal Bălţi nr.6/32 din 30.06.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor”, prin care s-a dispus la pct.1 aprobarea planurilor geometrice a sectoarelor de teren supuse vânzării, inclusiv a terenului cu nr. cadastral *****, cu atribuirea acestora la categoria bunurilor domeniului privat al municipiului Bălţi iar la pct.2 şi pct.1 din anexa nr.5 s-a dispus vinderea terenului cu nr.cadastral ***** (S=0,2 ha) din str.*****, mun. Bălţi, ocupat de construcţii nefinalizate înregistrate cu drept de proprietate după FPC „Galgan” S.R.L.*

Pentru emiterea deciziei Consiliului municipal Bălţi nr.6/32 din 30.06.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor” servesc prevederile Legii privind administraţia publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006 la art.14 alin.(1) şi alin.(2) lit. d), art.77 alin.(2); Legea cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale nr.523-XIV din 16.07.1999 art.1, art.3 lit.c), art.4 alin.(1) şi art.9; Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121-XVI din 04.05.2007, art.9 alin.(1) şi (3) lit.b) şi art.53 alin.(1); Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea si locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008; Legea privind preţul

normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997 art.4 alin.(1)-(9) şi (12).

Reieşind din normele enunţate, menţionează că, unităţile administrativ- teritoriale, în persoana consiliilor locale în calitate de autorităţi competente în domeniul administrării bunurilor proprietate publică a unităţilor administrativ- teritoriale, dispun de dreptul de vânzare-cumpărare a terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum şi a celor aferente construcţiilor nefinalizate, la un preţ egal cu cel puţin valoarea de piaţă a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât preţul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.

*Anume din considerentele menţionate şi urmare a cererii FPC „Galgan" S.R.L., adresată către administraţia publică locală şi examinată în prealabil la Comisia funciară cu privire la cumpărarea terenului proprietate municipală dat în superficie cu nr. cadastral ***** (S=0,2 ha) din str.*****, mun.Bălţi, ocupat de construcţii nefinalizate înregistrate în capitolul B al registrului bunurilor imobile cu drept de proprietate după FPC „Galgan" S.R.L., a fost emisă decizia Consiliului municipal Bălţi nr.6/32 din 30.06.2023 prin care s-a dispus la pct.1 din anexa nr.5 vinderea sus-numitului teren proprietate către FPC „Galgan" S.R.L. la preţul de piaţă de 2 190 000 lei, stabilit în baza Raportului de evaluare nr.0370855 din 16.06.2023, cu achitarea integrală de 100% a costului terenului.*

*Totodată, în referinţa depusă, pârâtul invocă contraargumente la invocările reclamantei asupra legalităţii pct.1 din anexa nr.5 la decizia Consiliului municipal Bălţi nr.6/32 din 30.06.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor" prin care a fost vândut persoanei juridice FPC „Galgan" S.R.L. terenul proprietate a administraţiei publice locale cu nr.cadastral ***** (S=0,2 ha) din str.*****, mun.Bălţi, ocupat de construcţii nefinalizate înregistrate în capitolul B al registrului bunurilor imobile cu drept de proprietate după FPC „Galgan" S.R.L.*

Astfel, remarcă că, la emiterea actului administrativ individual contestat au fost respectate cerinţele generale de emitere a actului administrativ individual stabilite în art.69 alin.(1) şi (3), 78 alin.(1), 117-124 din Codul administrativ nr.116 din 19.07.2018 şi cerinţele speciale pentru emiterea unei decizii de consiliu local stabilite în art.22 alin.(1) din Legea privind administraţia publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, proiectul de decizie fiind însoţit de Raportul de specialitate al Direcţiei proprietate municipală şi relaţii funciare din cadrul Direcţiei generale

arhitectură urbanism şi relaţii funciare, avizul Direcţiei juridice şi avizul Comisiei consultative de specialitate pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor şi protecţia mediului a Consiliului mun. Bălţi.

Solicită Consiliul mun.Bălţi declararea acţiunii înaintată de Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat Bălţi, ca neîntemeiată.

Prin încheierea protocolară din 24.01.2024, instanţa de judecată, a atras în proces în calitate de persoană interesată pe FPC"Galgan"SRL, iar prin încheierea protocolară din 26.03.2024, instanţa de judecată a dispus atragerea în proces în calitate de persoane interesate pe SRL"Stroylux" şi BC"Moldindconbank".

Rreprezentantul reclamantului Oficiul Teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat, Daniela Buzinschi, a solicitat examinarea acţiunii în lipsa sa.

În şedinţa de judecată reprezentantul pârâtului Consiliului mun.Bălţi, Leahu Oleg, a solicitat respingerea acţiunii ca fiind neîntemeiată şi susţinând cele relatate în referinţă.

Reprezentantul persoanelor interesate SRL "Galgan" şi SRL "Stroylux", avocatul Dodon Nicolae, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată şi nefondată.

Reprezentantul persoanei interesate, BC "Moldindconbank" SA, Orbu Ştefan, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

Conform art.218 lit.c-d) Cod administrativ, examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: 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; neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.

Potrivit prevederilor art.205 alin.(1) şi alin.(4) CPC, participanţii la proces sînt obligaţi să comunice din timp instanţei judecătoreşti motivul imposibilităţii de a se prezenta în şedinţă de judecată şi să prezinte probele care dovedesc motivul. Dacă instanţei judecătoreşti nu i sa comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.

În conformitate cu art.206 alin.(1) CPC, părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de

pe hotărîre. Alin.(3) Dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia.

Conform art.27 alin.(1) Cod procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rînd a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

Pe cale de consecinţă, având în vedere faptul că, reprezentantul reclamantului Oficiul Teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat, Daniela Buzinschi, a solicitat examinarea acţiunii în lipsa sa, luând în consideraţie respectarea procedurii de citare legală a participanţilor la proces, pornind de la faptul că, în baza principiului disponibilităţii în drepturi a participanţilor la proces aceştia sunt în drept să solicite examinarea cauzei în lipsa sa cu remiterea copiei de pe hotărâre, instanţa de judecată a dispus examinarea cauzei în fond în lipsa participantului la proces neprezent.

Audiind explicaţiile participanţilor de proces, studiind materialele cauzei, instanţa de judecată respinge acţiunea înaintată de Oficiul Teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat către Consiliul municipal Bălţi, în calitate de persoane interesate SRL ”Galgan”, SRL ”Stroylux”, BC ”Moldindconbank” SA privind anularea p.1 din anexa nr.5 la Decizia nr.6/32 din 30.06.2023, din următoarele considerente.

Potrivit art.218 Cod administrativ, examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii 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 administrativ.

În conformitate cu prevederile art.130 alin.(1-3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Conform art.189 alin.(1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Prin prisma Codului administrativ, instanța de judecată, nu verifică numai legalitatea unui act administrativ ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități, a puterii discreționar. Instanța de judecată analizează dacă, în procesul activității sale decizionale, materializată prin totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative, autoritatea publică a realizat dreptul discreționar: 1) cu respectarea limitelor de competență și regulilor de procedură instituite de lege; 2) cu luarea în considerare tuturor faptele relevante; 3) conform scopului acordat prin lege.

Prin prisma art.225 Cod administrativ, verificarea de către instanţa de judecată, a exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar, se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar – se constată faptul acţiunii/ inacţiunii autorităţii publice; b) a luat în considerare toate faptele relevante – circumstanţă care se referă la verificarea legalităţii în fond al activităţii autorităţii administrative; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar, şi d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege – circumstanțe care se referă la respectarea condițiilor de ordin procedural și a regulilor în materia competenței stabilite de lege.

La capitolul verificării legalității exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar, urmează a fi verificat faptul respectării prevederilor art.137 Cod administrativ, care stabilește că, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze: 1)

cu bună-credinţă, 2) în limitele legal stabilite şi 3) cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

În raport cu obiectul prezentei acțiuni în contencios administrativ, instanța de judecată constată cu certitudine următoarele circumstanțe de drept și de fapt.

*Reclamantul la înaintarea acțiunii a contestat pct.1 din anexa nr.5 la Decizia nr.6/32 din 30.06.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor" și anume a terenului din str. Nicolai Iorga cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 2000 m.p. către SRL "Galgan".*

*Cu titlu de motive ale ilegalităţii deciziei contestate invocă reclamantul următoarele: ca urmare a controlului de legalitate a Deciziei nr.6/32 din 30.06.2023 în pct.1 din anexa nr.5 a fost identificat un lot de teren care nu a fost supus delimitării şi anume terenul cu nr.cadastrale ***** suprafaţa de 0,2 ha, la fel mai invocă că, având la bază un contract de superficie valabil pe un termen de 3 ani pentru folosirea terenului proprietate publică pe care este amplasată construcție, proprietate privată, nu poate fi aplicată Hotărârea Guvernului 1428/2008, întrucât art.4 stabileşte că, prezentul Regulament nu se aplică terenurilor care potrivit altor acte legislative nu pot fi înstrăinate.*

*Astfel, în ședința de judecată s-a constatat că, potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile terenul cu nr.cadastral ***** din Mun.Bălți, str.N.Iorga aparține Administrației publice locale în temeiul Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr.523-XIV din 16.07.1999. Totodată, instanța a stabilit că, pe terenul cu nr.cadastral menționat, sunt amplasate două construcții nefinalizate cu nr.cadastrale *****.01 și *****.02, care aparțin cu drept de proprietate agentului economic FPC "Galgan" SRL în temeiul actului de constatare pe teren a respectării proiectului aprobat și a autorizației de construcție nr.64 din 22.04.2004* ***(f.d. 37).***

*Actele cauzei atestă că, FPC"Galgan" SRL, s-a adresat către Consiliului mun.Bălți cu cererea nr.1 din 02.08.2022 cu solicitarea de a încheia contracte de superficii a terenurilor cu nr.cadastrale ***** și ***** din mun.Bălți str.*****, ocupate de construcții nefinalizate și înregistrate cu drept de proprietate după FPC "Galgan" SRL. Ca rezultat, Consiliul mun.Bălți a emis Decizia nr.14/30 din 27.09.2023 prin care s-a decis: admiterea adresării FPC „Galgan" SRL nr.1 din 02.08.2022, cu împuternicirea Primarului mun.Bălți să semneze contractele de superficie a sectoarelor de teren cu nr. cadastrale ***** (S=0,2 ha) și ***** (S=2,4 ha) din str.***** mun.Bălți pe termen de 3 ani contra unei redevențe anuale, adică a plății pentru superficie, în mărime de 10% din prețul*

normativ al terenului în baza planurilor geometrice şi calculelor preţului normativ al sectorului de teren (superficie) ***(f.d.38-39).***

Totodată, instanţa remarcă că, legalitatea Deciziei date a fost confirmată prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Bălţi, sediul Central din 15.02.2023, prin care instanţa a dispus respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Oficiul Teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat, intervenient accesoriu FPC „Galgan" S.R.L., cu privire la anularea deciziei Consiliului mun.Bălţi nr.14/30 din 27.09.2022 ***(f.d.40/95).***

*La caz, instanţa stabileşte că, ulterior FPC "Galgan" SRL s-a adresat cu o cerere către Consiliului mun.Bălţi privind cumpărarea terenului cu nr.cadastral ***** dat în superficie în baza Deciziei Consiliului mun.Bălţi nr.14/30 din 27.09.2022.*

*Respectiv, la data de 19.06.2023, a fost întrunită Comisia relaţii funciare, care având pe ordinea de zi la pct.1.2. Vânzarea terenurilor de pământ, a decis conform anexei nr.2 a recomanda vânzarea terenului din str.***** mun.Bălţi cu nr.cadastral ***** cu suprafaţa de 2000 m.p. conform preţului de piaţă şi evaluării* ***(f.d. 35-36).***

Aşadar, la data de 30.06.2023, Consiliul mun.Bălţi, a emis Decizia nr.6/32 potrivit căreia: s-au aprobat planurile geometrice a sectoarelor de teren supuse vânzării şi s-au atribut ele, la terenurile din domeniul privat al municipiului, conform anexelor nr.1-4; s-au vândut terenurile aferente obiectelor proprietate privată, conform anexei nr.5, s-a împuternicește primarul municipiului Bălţi să perfecteze şi să semneze contractele de vînzare - cumpărare a sectoarelor de teren, conform anexei nr.5, s-a explicat modul şi termenul de atac, la fel s-a decis ca controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiei consultative de specialitate pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor şi protecţia mediului ***(f.d.7/30).***

În vederea controlului legalităţii, asupra Deciziei Consiliului mun.Bălţi nr.6/32 din 30.06.2023 cu privire la vânzarea terenurilor, plasată în Registrul electronic al actelor locale la 12.07.2023, Oficiul Teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat, la 10.08.2023 a expediat în adresa Consiliului mun.Bălţi o Notificare cu nr.1304/OT$_1$-420 din 10.08.2023 prin care a solicitat abrogarea parţială a actului administrativ prin excluderea a pct.1 din anexa nr.5 la Decizia nr.6/32 din 30.06.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor" ***(f.d.9-10, 11).***

Ulterior, la 22.08.2023, Consiliului mun.Bălţi, a emis Decizia nr.7/31 Cu privire la examinarea notificării Oficiului Teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat prin care s-a decis: a respinge notificarea Oficiului Teritorial Bălţi al Cancelariei de Stat nr.1304/OT1-420 din 10.08.2023 cu

privire la abrogarea pct.1 din anexa nr.5 la decizia Consiliului municipal Bălți nr.6/32 din 30.06.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor" ca fiind nefondată ***(f.d.12).***

Deci, nefiind de acord cu Decizia de respingere a notificării, emisă de Consiliul mun.Bălți la 22.08.2023, la data de 15.09.2023 Oficiului Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a promovat în justiție prezenta acțiune de contencios administrativ.

Referitor la temeinicia Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.6/32 din 30.06.2023 contestate, instanța reține că, potrivit art.14 alin.(1-2) lit.d) din Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală, Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice; Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.

Potrivit prevederilor art.77 alin.(2) din legea sus enunțată, actele juridice de administrare şi de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

În temeiul art.1 alin.(1)-(6) a Legii nr.523-XIV din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale (1) proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale este una dintre formele proprietăţii publice.(2) Proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale se constituie din patrimoniul ce aparţine unităţilor administrativ-teritoriale respective: satului, comunei, oraşului, municipiului, raionului, unităţii teritoriale autonome Găgăuzia.(3) Patrimoniul unităţilor administrativ-teritoriale este format din bunurile domeniului public şi bunurile domeniului privat.(4) Bunurile domeniului public constituie totalitatea bunurilor mobile şi imobile, destinate satisfacerii intereselor generale ale colectivităţii din unitatea administrativ-teritorială.(5) Bunurile domeniului privat constituie totalitatea bunurilor mobile şi imobile, aflate în patrimoniul public al unităţii administrativ-teritoriale, care au o destinaţie strict determinată, alta decît satisfacerea unui interes general.(6) Se declară proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale toate bunurile mobile şi imobile, aflate pe teritoriul lor pînă la intrarea în vigoare a Legii privind

organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepţia bunurilor ce se aflau în proprietatea statului şi în proprietate privată. Aceste bunuri pot fi transmise unităţilor administrativ-teritoriale în proprietate publică în condiţiile prezentei legi.

Conform art.3, lit.c) din Legea nr.523-XIV din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale, obiecte ale dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sînt: bunurile autorităţilor publice locale şi ale administraţiilor unităţilor administrativ-teritoriale, terenurile destinate satisfacerii necesităţilor unităţilor administrativ-teritoriale, mijloacele bugetelor unităţilor administrativ-teritoriale (incluzînd mijloacele şi fondurile speciale), valorile mobiliare, fondul locativ (cu excepţia celui particular, cooperatist, al asociaţiilor obşteşti şi al căminelor), obiectele din infrastructura tehnică şi alte obiecte care se află pe teritoriul respectiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de legislaţie, bunurile necesare pentru dezvoltarea economică şi socială a unităţii administrativ-teritoriale şi pentru realizarea de către autorităţile administraţiei publice locale a sarcinilor ce le revin în conformitate cu legislaţia privind administraţia publică locală.

Potrivit art.4 alin.(1) din Legea nr.523-XIV din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale, Subiecţi ai dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sînt autorităţile administraţiei publice a satului, comunei, oraşului, municipiului, raionului, unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, care exercită acest drept în numele colectivităţii din teritoriul unităţii administrativ-teritoriale respective.

Articolul 9 alin.(1)-(2) din legea menţionată prevede că, 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 legislaţia. Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale în baza Legii cu privire la proprietate, prezentei legi şi altor acte legislative în vigoare.

Potrivit art.74 alin.(1)-(4) din Legea privind administraţia publică locală, nr.436-XVI din 28.12.2016, (1) Constituie patrimoniu al unităţilor administrativ-teritoriale bunurile mobile şi imobile proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), raionului şi unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, precum şi drepturile şi obligaţiile lor cu caracter patrimonial. (2) Patrimoniul unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se delimitează şi se separă clar de patrimoniul

statului potrivit legii sau în modul stabilit de lege. (3) Bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se împart în bunuri ale domeniului public şi ale celui privat. (4) Autorităţile publice locale executive asigură, în condiţiile legii, delimitarea şi evidenţa separată a bunurilor din domeniul public şi cel privat.

Conform art.9 alin.(1), (2) lit.b), h) din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, (1) Împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale. (2) În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sînt: b) trecerea bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale dintr-un domeniu al proprietăţii publice în altul sau în proprietatea statului, ori în proprietatea unei alte unităţi administrativ-teritoriale, participarea la procesul de delimitare a patrimoniului unităţilor administrativ-teritoriale şi a patrimoniului statului, inclusiv delimitarea terenurilor localităţilor; h) deciderea asupra dării în locaţiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale.

Conform art.9 alin.(3) lit.b), din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, (3) În domeniul privatizării, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sînt: b) organizarea pregătirii şi desfăşurării, în modul stabilit de Guvern, a procesului de privatizare a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale incluse în lista bunurilor supuse privatizării, precum şi a terenurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale, încheierea contractelor de vînzare-cumpărare.

La fel, art.12 lit.c) din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, Administrarea proprietăţii publice include: c) trecerea bunurilor proprietate publică dintr-un domeniu al proprietăţii publice în altul în condiţiile prezentei legi şi ale legislaţiei privind proprietatea publică.

*În sensul dat, instanța reține că, Consiliul mun.Bălți având calitatea de proprietar, în virtutea atribuțiilor sale a trecut terenul din str.***** mun.Bălți cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 2000 m.p. pe care se aflau construcții nefinalizate ce aparțin FPC"Galgan" SRL- bun proprietate a unității administrativ-teritoriale din proprietatea publică, în proprietatea privată.*

Ce ține de vânzarea bunului către FPC "Galgan" SRL, instanța reține prevederile art.4 alin.(1)-(9), (12), a Legii privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr.1308-XIII din 25.07.1997.

(1) Terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat şi terenuri proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabileşte prin lege. (2) Vînzarea-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. (3) Terenurile proprietate publică pot fi vîndute atît persoanelor fizice şi persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cît şi investitorilor străini, cu excepţia terenurilor cu destinaţie agricolă şi ale fondului silvic care se vînd numai persoanelor fizice şi persoanelor juridice ale Republicii Moldova. (4) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează cu achitarea preţului la o plată unică sau în rate. La încheierea contractului de vînzare-cumpărare în rate, se achită cel puţin 50% din preţul terenului. Restul plăţii pentru terenurile aferente utilizate în procesul tehnologic poate fi eşalonat pe o perioadă de pînă la 3 ani şi se va efectua trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor în funcţie de nivelul inflaţiei calculat de la data încheierii contractului de vînzare-cumpărare pînă la data efectuării plăţii. În cazul neachitării plăţii în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plăteşte pentru fiecare zi de întîrziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată. Terenurile aferente proprietate publică neutilizate în procesul tehnologic se vînd la o plată unică. (5) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului; b) primarul municipiului, oraşului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin.(2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administraţiei publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pămîntului prevăzut pentru destinaţia respectivă. În cazul vînzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitaţie, preţul acestuia nu poate fi mai mic decît preţul normativ al pămîntului; d) contractul de vînzare-cumpărare se autentifică notarial; e)

noul deţinător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui. (6) Dreptul de proprietate asupra terenului se dobîndeşte în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. (7) Autoritatea administraţiei publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deţinător în registrul cadastral al deţinătorilor de teren şi informează despre aceasta organul fiscal teritorial. (8) La încheierea contractelor de vînzare-cumpărare a terenului, autoritatea administraţiei publice locale poate stabili unele restricţii (servituţi) pe care proprietarii vor fi obligaţi să le respecte.(9) Vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum şi a celor aferente construcţiilor nefinalizate, se efectuează la un preţ egal cu cel puţin valoarea de piaţă a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât preţul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vînzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pămîntului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege. (12) Mijloacele băneşti rezultate din vînzarea terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se varsă la bugetul municipiului, oraşului, satului (comunei).

Astfel, instanța de judecată, statuează asupra faptului că, unitățile administrativ-teritoriale, în persoana consiliilor locale în calitate de autorități competente în domeniul administrării bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, dispun de dreptul trecere a terenurilor dintr-un domeniu în altul, de vânzare-cumpărare a terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.

Reieșind din prevederile enunțate, instanța atestă că, autoritatea publică locală a respectat normele legale ce țin de vânzarea terenului proprietate a unității administrativ teritoriale către FPC „Galgan” S.R.L.

la preţul de piaţă de 2 190 000 lei, stabilit în baza Raportului de evaluare nr.0370855 din 16.06.2023, cu achitarea integrală de 100% a costului terenului.

La fel, la emiterea deciziei nr.6/32 din 30.06.2023, instanţa constată că au fost respectate şi cerinţele speciale pentru emiterea unei decizii de consiliul local stabilite în art.22 alin.(1) din Legea privind administraţia publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, proiectul de decizie fiind însoţit de Raportul de specialitate al Direcţiei proprietate municipală şi relaţii funciare din cadrul Direcţiei generale arhitectură urbanism şi relaţii funciare, avizul Direcţiei juridice şi avizul Comisiei consultative de specialitate pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor şi protecţia mediului a Consiliului mun. Bălţi ***(f.d. 33-34).***

*La caz, este de remarcat că, urmare a emiterii deciziei Consiliului mun. Bălţi nr. 6/32 din 30.06.2023, la data de 28.08.2023 între Primăria mun.Bălţi în persoana Viceprimarului mun. Bălţi, Ghenadie Şmulschi în calitate de vânzător, şi FPC"Galgan"SRL în persoana administratorului Pirogan Oleg în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul cu nr. 1-320 de vânzare cumpărare a terenului aferent, prin care vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat terenul ocupat de obiecte comerciale proprietate privată care este situat în mun. Bălţi, str.N Iorga cu nr.cadastral ***** cu suprafaţa de 0,2 ha* ***(f.d.67-69).***

Tot la data de 28.08.2023, instanţa reţine că, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-320 din 28.08.2023, cumpărătorul FPC "Galgan"SRL a înregistrat dreptul său de proprietate asupra terenului cumpărat în Registrul Bunurilor Imobile ***(f.d.65-66).***

*La fel, actele cauzei atestă că, prin contractul de vânzare-cumpărare din 18.12.2023 FPC"Galgan"SRL a vândut terenul de pământ cu modul de folosinţă pentru construcţii situat în mun. Bălţi, str. N Iorga cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0,2 ha, construcţia nefinalizată- grad de executare aproximativ - 25% situată în mun.Bălţi, str.N Iorga cu nr.cadastral *****.03, cumpărătorului SRL"Stroylux", care a gajat imobilul achiziţionat băncii BC "Moldindconbank"SA prin contractul cu formulă executorie nr.1-2690 din 21.12.2023* ***(f.d.71-78).***

Cu referire la argumentele reclamantului privind faptul că Consiliul mun.Bălţi, nu avea dreptul să vândă terenul din motiv că acesta nu era supus delimitării, bazându-se pe prevederile art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 şi art.17 din Legea privind delimitarea proprietăţii publice nr.29 din 05.04.2018 acestea sunt apreciate de instanţă ca neîntemeiate, deoarece legislaţia în vigoare nu prevede nici un fel de restricţii la vânzarea terenurilor din domeniul privat

al unităţilor administrativ-teritoriale în cazul în care aceste terenuri n-au fost supuse delimitării.

Deci, normele invocate de reclamant art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 prevede că: (1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; b1) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moştenitor; d) hotărîrile instanţei de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e1) procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.; iar art. 17 din Legea privind delimitarea proprietăţii publice nr. 29 din 05.04.2018, stipulează că, (1) Se supun delimitării în funcţie de apartenenţă bunurile imobile proprietate publică: a) neînregistrate în registrul bunurilor imobile sau drepturile patrimoniale asupra cărora nu au fost înscrise; b) înregistrate în registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decît cele rezultate din art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998. (2) Se supun delimitării pe domenii toate bunurile imobile proprietate publică.

În sensul dat, instanţa denotă că, terenul vândut, potrivit datelor din registrul bunurilor imobile, este înregistrat în drept de proprietate publică

a administraţiei publice locale încă din data de 26.04.2007, prin actele la care s-a făcut referire mai sus, din acest considerent nu există careva dubii că în cazul unei eventuale proceduri de delimitare statutul acestui teren, ca teren proprietate publică a administraţiei publice locale, va rămâne intact, or la terenul suspus vânzării este planul geometric, fiind indicate și punctele cardinale.

Mai mult decât atât, instanța reiterează că, prin pct.1 din Decizia Consiliului mun.Bălți, nr.6/32 din 30.06.2023, s-a decis aprobarea planului geometric a unor sectoare de teren supuse vânzării, atribuirea acestora la domeniul privat al municipiului, conform anexelor nr.1-4, deci acesta nu mai aparţinea domeniului public ci domeniului privat al administrației publice locale. De menționat că, pct.1 din Decizia Consiliului mun.Bălți, nr.6/32 din 30.06.2023, n-a fost contestată, producîduși efectele.

*Suplimentar, instanța remarcă că, potrivit anexei nr.1 la Decizia Consiliului mun. Bălți, nr.6/32 din 30.06.2023 este prezentat planul geometric și caracteristicile tehnice ale bunului imobil, totodată, este prezentat catalogul de coordonate și parametrii hotarelor a terenului cu nr.cadastral ***** din mun.Bălți str.***** **(f.d.7 verso-8).***

În aceste circumstanţe, instanța denotă că, administrația publică locală, în persoana Consiliului mun.Bălţi, avea tot dreptul să facă uz de dreptul său de dispoziţie asupra acestui teren, inclusiv să dispună vânzarea-cumpărarea acestuia în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare, la care s-a făcut referire mai sus.

*Tot referitor la delimitarea terenului, instanța va reține că, fiind eliberat agentului comercial FPC ”Galgan”SRL, în anul 2004, autorizația de construcție nr.64 și înregistrat în Registrul Bunurilor imobile dreptul asupra construcțiilor nefinalizate cu nr.cadastrale *****.01 și *****.01 construite pe terenul cu nr.cadastral ***** după FPC ”Galgan”SRL, era imposibil în lipsa unei delimitări a terenului.*

La fel, instanța relevă că, bunul înainte de a fi vândut a fost evaluat, deci la evaluarea acestuia au fost stabilite careva hotare, mai mult terenul are determinată o suprafață și un număr cadastral.

La caz, cu referire la un alt argument al reclamantului precum că, au fost încălcate normele referitoare la superficie, instanța îl va aprecia critic și neîntemeiat reieșind din următoarele:

Art.654 alin.(1) Cod Civil, prevede că, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept

este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.

Potrivit art.660 Cod Civil, dreptul de superficie se stinge: a) la expirarea termenului ori dacă a intervenit rezoluţiunea contractului prin care s-a instituit superficia; b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane; c) prin pieirea construcţiei, dacă există stipulaţie expresă în acest sens; d) în alte cazuri prevăzute de lege.

Deci, afirmațiile precum că, Consiliul mun.Bălți nu era în drept de a vinde un teren asupra căruia era instituită superficia, sunt neîntemeiate, astfel cum la caz, prevederile art.662 alin.(1), lit.a) din Codul civil la care s-a referit Cancelaria de Stat în acţiunea depusă, potrivit cărora construcţia care făcea obiectul dreptului de superficie, din data stingerii superficiei, devine de drept parte componentă a terenului conform art.460, aparţinând proprietarului terenului, nu sunt aplicabile speţei date, dat fiind faptul că respectivele prevederi se aplică doar în cazurile prevăzute la art.660 lit.a), adică la expirarea termenului ori dacă a intervenit rezoluţiunea contractului prin care s-a instituit superficia.

Reieşind din cele stabilite supra, instanța de judecată, statuează asupra faptului că, materialele cauzei nu atestă stingerea dreptului de superficie în legătură cu expirarea termenului sau rezoluțiunea contractului de superficie.

La caz, stingerea dreptului de superficie, are loc urmare a procurării terenului de către superficiarul FPC ”Galgan” SRL în baza contractului de vânzare-cumpărare, adică prin consolidare conform art.660 lit.b) Codul civil.

Mai mult ca atât, la acest aspect instanța reține că, la momentul emiterii deciziei Consiliului mun.Bălţi nr.6/32 din 30.06.2023 cu privire la vânzarea terenurilor, n-a existat nici un fel de interdicţii la vânzare-cumpărare a terenurilor proprietate publică aferente obiectelor private date în superficie, întrucât, abia la data de 02.08.2023 a întrat în vigoare Legea nr.193 din 14.07.2023, prin care a fost completat art.13 alin.(1) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121-XVI din 04.05.2007 cu litera f) potrivit căreia din bunurile nepasibile de privatizare fac parte terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie.

*În acest sens, faptul existenței relațiilor de superficie dintre FPC ”Galgan” SRL și Consiliul municipal Bălți nu îngrădește dreptul ultimului la înstrăinarea terenului nr.cadastrale ***** din mun.Bălți str.*****.*

Astfel, instanța constată că, p.1 din anexa nr.5 la Decizia nr.6/32 din 30.06.2023 ”Cu privire la vânzarea terenurilor”, este întemeiată şi emisă în corespundere cu normele în vigoare.

Potrivit prevederilor art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ, examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: (a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; (b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată;m (c) în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a reclamantului este întemeiată; (d) în baza unei acţiuni în constatare, constată existenţa sau inexistenţa unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; (e) în baza unei acţiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; (f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Drept consecință a circumstanțelor de fapt constatate, raportate la cadrul legal aplicabil la caz, constatând netemeinicia acțiunii în anulare înaintată de către Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat, în ordinea contenciosului administrativ, constatând temeinicia actului administrativ contestat, instanța de judecată va respinge acțiunea înaintată de Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat vs Consiliul municipal Bălți, în calitate de persoane interesate SRL ”Galgan”, SRL ”Stroylux”, BC ”Moldindconbank” SA privind anularea p.1 din anexa nr.5 la Decizia nr.6/32 din 30.06.2023.

În conformitate cu art.224 Cod administrativ, art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Respinge acțiunea la cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat vs Consiliul municipal Bălți,

în calitate de personae interesate SRL ”Galgan”, SRL ”Stroylux”, BC ”Moldindconbank” SA privind anularea p.1 din anexa nr.5 la Decizia nr.6/32 din 30.06.2023.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Central.

Preşedintele ședinței, judecător Valeriu Pădurari