Dosarul nr. 3-40/2025
2-24118633-48-3-21102024

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

Data 18 iulie 2025 *****
Judecătoria Strășeni, sediul central
Instanţa de judecată, compusă din:
Preşedinte de şedinţă: judecătorul Mihaela Grosu
Grefier: Nicoleta Sandu
Cu participarea:
Reclamantei: Pușcașu Lilia
Reprezentantului reclamantei Pușcașu Lilia, avocatul Jian Vladislav, în baza mandatului seria MA nr. 1969399 din 17.10.2024
Reprezentantul pârâtului Consiliul sătesc Vorniceni, d. Vladislav Căpățînă, în baza decizie nr. 9/16 din 15.12.2023
Reprezentantul terțului Triboi Andrei, avocatul Valeria Dodon, în baza mandatului seria MA nr. 2146110 din 30.10.2024
Reprezentantul CP„Vorniceni" – administrator Mihail Gavrilița, în baza extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 250 din 17.01.2023
Reprezentantul terțului Constantinov Viorica, avocatul Liliana Panuș în baza mandatului seria MA nr. 2190550 din 06.11.2024

Judecând în şedinţa de judecată deschisă cauza civilă pornită în baza acțiunii în contencios administrativ a reclamantului Pușcașu Lilia împotriva Consiliului sătesc Vorniceni privind anularea deciziei Consiliului sătesc Vorniceni nr. 7/7 din 01.10.2024 „cu privire la formarea prin separarea a bunului imobil proprietate UAT Vorniceni" –

c o n s t a t ă:

La data de 18 decembrie 2024, Lilia Pușcașu, prin intermediul avocatului Vladislav Jian au depus la Judecătoriei Strășeni (sediul central) cererea de chemare în judecată împotriva Consiliului sătesc Vorniceni, privind anularea deciziei Consiliului sătesc Vorniceni nr. 7/7 din 01.10.2024 „cu privire la formarea prin separarea a bunului imobil proprietate UAT Vorniceni".

În motivarea acțiunii indică, că reclamanta Pușcașu Lilia deține în proprietate bunurile imobile construcție cu numărul cadastral *****.05, cu suprafața de 261,4 m.p. și cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 13,8 m.p., care sunt amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,9909 ha, situat în *****, r-1 Strășeni, care constituie proprietate publică din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.Pe acest teren mai sunt amplasate și alte bunuri imobile, ale altor proprietari și anume: ***** și ***** - proprietar Cooperativa de producție Vorniceni; ***** și ***** - proprietar Triboi Andrei.

Indică reclamanta că, conform art. 4 alin. (2), (5) și (9) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, vînzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului - de către Agenția Proprietății Publice.

Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului; b) primarul municipiului, orașului, 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 legislație, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorității administrației publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, determină prețul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății. Vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează 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. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vînzarea- cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pămîntului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform pct. 1^1 din Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) sînt obligați, pînă la 1 iulie 2016, să legifereze posesia/folosința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private prin încheierea contractului de locațiune/arendă sau de vînzare-cumpărare. Pct. 3 din HG sus-menționată prevede că terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora. Iar pct. 5 din HG indică că în cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului, respectînd principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislație.

Menționează reclamanta că prin prisma normelor legale indicate mai sus, specifică că în calitate de proprietari ai construcțiilor private *****.05 și ***** au obligația de a cumpăra terenul aferent acestora care face parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale. În acest scop și în conformitate cu pct. 5 din HG nr. 1428 din 16.12.2008, la data de 09.01.2023 a depus la primăria Vorniceni, r-1 Strășeni cererea înregistrată sub nr. 18, prin care a solicitat introducerea în ordinea de zi a consiliului sătesc Vorniceni chestiunii privind delimitarea terenului aferent construcțiilor private ce îi aparține reclamantei Pușcaș Lilia în drept de proprietate de pe terenul cu numărul cadastral *****. La cerere a anexat și schema

terenului adiacent elaborată de întreprindere licențiată în domeniul urbanismului și anume de către Institutul Național de Cercetări și Proiectări „Urban proiect”. Însă prin decizia consiliului sătesc Vorniceni nr. 1/9 din 09.02.2023 consiliul a decis: 1.Se ia act de cererea cet. Pușcașu Lilia cu privire la formarea bunului imobil prin separare. 2.Se respinge cererea cet. Pușcașu Lilia cu privire la formarea bunului imobil prin separare.

Această decizie a Consiliului sătesc Vorniceni a contestat-o în instanța de judecată, în ordinea contenciosului administrativ. Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni, sediul Central nr. 3-41/2023 din 23.10.2023 (Judecător Iana Talmaci) s-a hotărât: „Acțiunea depusă de către Pușcașu Lilia împotriva Consiliului ***** r-1 Strășeni în procedura contenciosului administrativ, se admite. Se anulează, ca fiind ilegală Decizia Consiliului *****, r-1 Strășeni nr. 1/9 din 09 februarie 2023 ”Cu privire la examinarea cererii cet. Pușcașu Lilia”. Se obligă Consiliul ***** r-1 Strășeni să emită actele individuale favorabile reclamantei Pușcașu Lilia cu respectarea principiului legalității”. Această hotărâre a rămas irevocabilă la data de 23.11.2023.

La 01.10.2024 a fost adoptată Decizia Consiliului sătesc Vorniceni nr. 7/7 prin care consiliul a decis:

„1. Se aprobă separarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, proprietar UAT Vorniceni, domeniul privat, S-1,9909 ha, mod de folosință agricol, în următoarele bunuri imobile: Bun imobil cu nr. cadastral *****, proprietate UAT Vorniceni, domeniul privat, S-0,3590 ha, mod de folosință agricol și construcțiile cu numărul cadastral *****; *****; Bun imobil cu nr. cadastral *****, proprietate UAT Vorniceni, domeniul privat, S-0,8687 ha, mod de folosință agricol și contracțiile cu numărul cadastral *****; *****; Bunul imobil cu numărul cadastral 8042120311, proprietate UAT Vorniceni, domeniul privat, S-0,7021 ha, mod de folosință agricol și construcțiile cu numărul cadastral *****; *****; Bun imobil cu nr. cadastral *****, proprietate UAT Vorniceni, domeniul privat, S- 0,0611 ha, mod de folosință agricol. Se trece bunul imobil cu nr. cadastral 80421200312, proprietate UAT Vorniceni cu S-0,0611 ha, categoria de destinație „teren agricol” în modul de folosință „drumuri care servesc activitățile agricole”; din domeniul „privat” în domeniul „public”. Se constituie servitute pe bun imobil cu nr. cadastral *****, proprietate UAT Vorniceni, domeniul public, S-0,0611 ha, în favoarea terenului dominant cu nr. cadastral *****.”

Această decizie a consiliului sătesc Vorniceni o consideră ilegală, deoarece contravine cadrului legal ce guvernează relațiile de vînzare-cumpărare a terenurilor aferente contracțiilor private. La fel, prin decizia contestată se încalcă dreptul de proprietate a reclamantei Pușcașu Lilia. Sub aceste aspecte, menționează că potrivit pct. 4 din Regulamentul cu privire la vînzarea- cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008 (la moment abrogată, însă în vigoare la data adoptării deciziei contestate) terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora. Conform pct. 5 din Regulamentul sus-menționat prevede că în cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului, respectând principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislație. Prevederi similare se

conțin și în pct. 2 din Regulamentul privind vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente (Anexa 3 la HG nr. 91/2019, în vigoare din 11.10.2024), care stipulează că terenul aferent este constituit din suprafața de teren pe care sunt amplasate clădiri, edificii, construcții nefinalizate, plantații multianuale, instalații legate solid de sol și terenul adiacent, utilizat pentru exploatarea acesteia. Pct. 4 din Regulamentul sus-indicat prevede că în cazul în care pe un teren aferent sunt amplasate mai multe construcții cu titulari diferiți și/sau cu moduri de folosință diferite, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza planului de situație a terenului aferent, elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

Subliniază reclamanta faptul că, decizia contestată a fost adoptată de consiliul Vorniceni în scopul vânzării către proprietarii imobilelor private a terenurilor aferente. Iar la adoptarea acestei decizii, consiliul a luat ca bază, după cum rezultă din preambulul deciziei, materialele elaborate de către SC „Geomar Grup" SRL, care a întocmit un dosar tehnic, întitulat proiect de formare a bunului imobil. Astfel constată că la adoptarea deciziei contestate nu a fost luată în considerație schema terenului adiacent construcțiilor care aparțin lui Pușcașu Lilia și Studiul de fundamentare privind delimitarea terenului aferent bunurilor imobile, întocmite de Institutul Național de Cercetări și proiectări în Domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii, cu funcții teritoriale „URBANPROIECT", elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic la cererea lui Pușcașu Lilia care au fost prezentate consiliului. Totodată actele întocmite de SC „Geomar Grup" nu conțin schema terenului conform cerințelor pct. 5 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008, mai mult ca atît, această întreprindere nici nu este licențiată în domeniul urbanismului. Deci decizia contestată a fost adoptată contrar prevederilor legale conținute în pct-le 4 și 5 din 4 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008.

La fel, menționează și faptul că pe porțiunea de teren pe care consiliul a decis să separe și să o treacă în modul de folosință „drumuri care servesc activitățile agricole" este amplasat un bazin de acumulare a deșeurilor care deservește construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Pușcașu Lilia, aceste fiind conectate prin țevi de canalizare cu acest bazin, fapt confirmat prin Planul topografic din 19.09.2024 anexat. Respectiv bazinul de acumulare și țevile de canalizare conform pct. 4 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008 urmează să fie incluse în terenul aferent construcțiilor lui Pușcașu Lilia și nicidecum nu poate fi trecut în modul de folosință „drumuri care servesc activitățile agricole".

Solicită reclamanta admiterea acțiunii și anularea în totalitate a deciziei Consiliului sătesc Vorniceni nr. 7/7 din 01.10.2024 „Cu privire la formarea prin separare a bunului imobil proprietate UAT Vorniceni".

Reclamanta Pușcașu Lilia, în ședința de judecată, a susținut integral cererea depusă și a solicitat a fi admisă integral.

Reprezentantul reclamantei Pușcașu Lilia, avocatul Vladislav Jian, în ședința de judecată, a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat a fi admisă integral. Suplimentar a indicat că, potrivit pct. 4 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008 (la moment

abrogată, însă în vigoare la data adoptării deciziei contestate) terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora. Conform pct. 5 din Regulamentul susmenționat prevede că în cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului, respectând principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislație. Prevederi similare se conțin și în pct. 2 din Regulamentul privind vînzarea - cumpărarea terenurilor aferente (Anexa 3 la HG nr. 91/2019, în vigoare din 11.10.2024), care stipulează că terenul aferent este constituit din suprafața de teren pe care sunt amplasate clădiri, edificii, construcții nefinalizate, plantații multianuale, instalații legate solid de sol și terenul adiacent, utilizat pentru exploatarea acesteia. Pct. 4 din Regulamentul sus-indicat prevede că în cazul în care pe un teren aferent sunt amplasate mai multe construcții cu titulari diferiți și/sau cu moduri de folosință diferite, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza planului de situație a terenului aferent, elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului. Subliniază faptul că decizia contestată a fost adoptată de consiliul Vorniceni în scopul vânzării către proprietarii imobilelor private a terenurilor aferente. Iar la adoptarea acestei decizii, consiliul a luat ca bază, după cum rezultă din preambulul deciziei, materialele elaborate de către SC „Geomar Grup” SRL, care a întocmit un dosar tehnic, întitulat proiect de formare a bunului imobil.

Astfel constată că la adoptarea deciziei contestate nu a fost luată în considerație schema terenului adiacent construcțiilor care aparțin lui Pușcașu Lilia și Studiul de fundamentare privind delimitarea terenului aferent bunurilor imobile, întocmite de Institutul Național de Cercetări și proiectări în Domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii, cu funcții teritoriale „URBANPROIECT”, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic la cererea lui Pușcașu Lilia care au fost prezentate consiliului. Totodată actele întocmite de SC „Geomar Grup” nu conțin schema terenului conform cerințelor pct. 5 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008, mai mult ca atît, această întreprindere nici nu este licențiată în domeniul urbanismului. Deci decizia contestată a fost adoptată contrar prevederilor legale conținute în pct-le 4 și 5 din 4 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008.

La fel, menționează că și întreprinderea „Morpaz Proiect” SRL nu a întocmit Schema terenului, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic. După cum rezultă din însuși denumirea actului elaborat, „Morpaz Proiect” SRL a întocmit „Studiu privind analiza și stabilirea hotarelor lotului public cu numărul cadastral *****”, fără însă a ține cont de construcțiile și instalațiile inginerești utilizate în procesul tehnologic. După cum a relatat reprezentantul SRL „Morpaz Proiect” în cadrul ședinței judiciare, dînsul nici nu a observat că construcția ce aparține reclamantei Pușcașu Lilia are bazin de acumulare a deșeurilor. Totodată reprezentantul SRL „Morpaz Proiect” a indicat că nu a

cunoscut despre faptul că există divergențe între proprietarii construcțiilor amplasate pe acest teren privind modalitatea de formare a bunurilor imobile prin separare.

Astfel atrage atenția asupra faptului că pe porțiunea de teren pe care consiliul a decis să separe și să o treacă în modul de folosință „drumuri care servesc activitățile agricole” este amplasat un bazin de acumulare a deșeurilor care deservește construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Pușcașu Lilia, aceste fiind conectate prin țevi de canalizare cu acest bazin, fapt confirmat prin Planul topografic din 19.09.2024 anexat. Respectiv bazinul de acumulare și țevile de canalizare conform pct. 4 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008 urmează să fie incluse în terenul aferent construcțiilor lui Pușcașu Lilia și nicidecum nu poate fi trecut în modul de folosință ,,drumuri care servesc activitățile agricole”.

De asemenea conform art. 15 alin. (1) și (2) lit. b) din Legea nr. 35- cir. 28.10.2004 (cu modificările și completările ulterioare) cu privire la formarea bunurilor imobile, cererea de formare a bunului imobil se adresează executantului de lucrări cadastrale. Cererea trebuie să conțină numerele cadastrale ale bunurilor imobile inițiale, modalitatea de formare, caracteristicile generale ale bunurilor imobile formate, destinația bunurilor și titularii cu ale căror drepturi este grevat dreptul de proprietate asupra bunului imobil inițial. La cererea de formare a bunului imobil se anexează: acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat bunul imobil și/sau al proprietarilor bunurilor imobile adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului imobil.

Având în vedere că consiliul a decis să separe și să treacă în modul de folosință „drumuri care servesc activitățile agricole” o porțiune de teren pe care este amplasat un bazin de acumulare a deșeurilor care deservește construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate lui Pușcașu Lilia, este cert faptul că reclamanta Pușcașu Lilia, în calitate de proprietar al bunului imobil adiacent este lezată în drepturi la formarea bunurilor imobile. Iar din acest motiv, prin prisma art. 15 alin. (1) și (2) lit. b) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile era necesar acordul scris al acesteia, ceea ce Consiliul sătesc Vorniceni nu a respectat.

Iar referitor la alegațiile precum că Pușcașu Lilia nu deține acte de proprietate asupra bazinului de acumulare a deșeurilor, menționează următoarele: Construcția ce aparține reclamantei este dotată cu un bazin de acumulare a deșeurilor, construit din plăci de beton cu dimensiunile de 6x6 metri și adâncimea de 2 metri și care este conectat la construcție printr-o țeavă metalică de canalizare, acest bazin având destinația de acumulare a deșeurilor provenite de la animale. În speță, bazinul de acumulare este un bun accesoriu la bunul principal construcție (adăpost pentru animale) cu numărul cadastral *****, deoarece este destinat în mod permanent întrebuințării economice a adăpostului pentru animale și anume este destinat pentru acumularea deșeurilor provenite de la animale.

În context, menționează că bunul imobil cu numărul cadastral ***** a fost privatizat de către Pușcașu Vasile și Pușcașu Ioana, fiind parte componentă a fostei ferme de porci din *****, r-1 Strășeni, iar ulterior prin contractele de donație din 29.04.2015 l-au donat reclamantei Pușcașu Lilia, care a devenit proprietara acesteia. Astfel, deoarece bunul imobil construcție (adăpost pentru animale), cu numărul cadastral ***** a fost inițial privatizat, iar ulterior donat, bunul accesoriu - bazin de acumulare prin efectul normei prevăzute la art. 497 alin. (3) Cod Civil al RM a urmat situația juridică a bunului principal. Totodată, acest bazin de acumulare nu se supune înregistrării în Registrul bunurilor imobile, deoarece conform Legii cadastrului bunurilor imobile acesta nu este un bun imobil, ci un obiect de

infrastructură tehnico-edilitară fețele subterane și supraterane de alimentare cu apă potabilă și tehnică, de canalizare, de termoficare, de alimentare cu energie electrică și cu gaze naturale, de comunicații electronice etc., căi de circulație a mijloacelor de transport, construcții supraterane de pozare a instalațiilor electrice, stații de pompare și de punere sub presiune, alte construcții și instalații, care fac parte din dotarea edilitară de interes public sau comun, precum și rețele ale bunului imobil sau conexe acestuia. Iar conform art. 4 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile chioșcurile, gheretele și alte construcții provizorii, împrejmuirile, pereții, bornele de hotar, stratul asfaltic, macaralele, alte construcții și instalații ale căror funcții sînt legate direct de teren sau de construcția principală și care nu pot fi formate ca obiecte independente de drept în conformitate cu Legea nr. 354- XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, precum și obiectele de infrastructură tehnico-edilitară nu sînt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Reprezentantul Consiliului sătesc Vorniceni, Vladislav Căpățină a solicitat respingerea acțiunii înaintate de către Pușcașu Lilia din următoarele considerente: În materiale și în cererea de chemare în judecată lipsesc materialele prevăzute de art.211 alin.1) lit.h) Cod administrativ , privitor la datele despre respectarea procedurii prealabile, dacă o astfel de procedură este prevăzută de lege. Decizia contestată de către reclamanta Pușcașu Lilia adică Decizia Consiliului Sătesc Vorniceni nr.7/7 din 01 octombrie 2024,, Cu privire la formarea prin separare a bunului imobil proprietate UAT Vorniceni” a primit aprobarea Cancelariei de Stat și este înregistrat în Registrul actelor locale, trecând toate expertizele juridice. Partea adversă vu rea-intenție ori din necunoașterea procedurii și materialului în speță duce instanța de judecată în eroare enunțând în cererea de chemare în judecată precum că în actele întocmite de către S.C. ”Geomar Grup” lipsesc unele anexe și întreprinderea în cauză nu este licențiată în domeniul urbanismului.

A menționat că, Decizia contestată a fost expertizată juridic de către instanțele competente, la baza emiterii Deciziei 7/7 din 01.10.2024 a stat Studiul privind analiza și stabilirea hotarelor lotului public elaborat de către ,,Morpaz Proiect” SRL, întreprindere licențiată în domeniul urbanismului și cu care Primăria Vorniceni deține contract de prestare a serviciilor urbanistice, pe când S.C. ,,Geomar-Grup” a executat doar lucrările cadastrale în baza acestui studiu și nicidecum lucrări urbanistice.

A indicat că, reclamantul din nou duce în eroare instanța de judecată invocând în cererea de chemare în judecată precum că în porțiunea de teren destinată drumului se găsește un bazin de acumulare a deșeurilor și care chipurile ar fi parte componentă a bunurilor ce-i aparțin. Ține să menționeze că la obiectul la care pretinde reclamanta, dînsa nu dispune de nici un fel de act legal de proprietate asupra acestui bazin (groapă), la momentul stabilirii dreptului la cota parte valorică din bunurile agricole proprietate comună în fracții i s-a stabilit construcția cu nr. cadastral ***** și o porțiune de gard (STF). Pretinsa invocare a mai înaintat-o anterior ceia ce a dus la tergiversarea procedurii emiterii actelor administrative legale și egale pentru Pușcașu Lilia și ceilalți proprietari la delimitarea terenurilor aferente construcțiilor.Ce a făcut reclamanta că anexând la materialele prezentate cu cererea de chemare în judecată schița-Planul topografic emis de către SRL,,GeoidCad” cu indicarea gropii de beton, sunt acțiuni ilegale pe care și le-a asumat, pentru că aceste măsurări și schițe au fost efectuate într-un teren public și nu privat, terenul aparținând APL Vorniceni și aceste lucrări trebuie înfăptuire doar cu aprobarea și autorizarea primăriei.

Din punctele relatate mai sus, se vede cert că unicul impediment care duce la

tergiversarea Hotărârii judecătoriei Strășeni din 23 octombrie 2023, prin care instanța obligă Consiliul sătesc Vorniceni să emită acte administrative individuale favorabile reclamantei Pușcașu Lilia cu respectarea principiului egalității, este însăși reclamanta Pușcașu Lilia, deoarece Consiliul sătesc nu poate aproba acte administrative favorabile doar reclamantei în detrimentul celorlalți participanți la delimitarea terenurilor aferente construcțiilor.

Suplimentar a menționat că reclamatul cât și reprezentantul său, nu au prezentat probe concludente precum că suspendarea executării actului administrativ contestat ar putea crea prejudicii ireparabile, sau alte consecințe grave, pe când viceversa, este constatat că toate deciziile adoptate de către consiliile locale și raionale, trec expertiza juridică și controlul legalității la cancelaria de Stat, în cazul dacă vreo decizie nu corespunde criteriilor legale, ea este notificată și abrogată.

În cazul dat Decizia nr.7/7 din 01.10.2024,,Cu privire la formarea prin separare a bunului imobil proprietate UAT Vorniceni", a trecut controlul legalității fiind înregistrată în Registrul de Stat al Actelor Locale.

Reprezentantul terțului Constantinov Viorica, avocatul Liliana Panuș în ședința de judecată a declarat că, este în dezacord total cu reclamanta Pușcașu Lilia dat fiind faptul că, Constantinova Viorica este proprietar al construcției agricole cu suprafața de 741,5 m/p cu nr. cadastral ***** și a terenului agricol cu construcții cu suprafața de 0,4903 ha cu nr. cadastral *****, situate în extravilanul *****, Strășeni, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din *****, imobile adiacente construcțiilor și trenului celorlalte părți pe dosar.

Dacă se va admite pretenția reclamantei, se va încălca dreptul proprietarului Constantinov Viorica privind accesul la proprietatea ei.

Ceea ce APL a fost obligată să-i asigure proprietarului construcției agricole cu suprafața de 741,5m/p cu nr. cadastral ***** și a terenului agricol cu construcții cu suprafața de 0,4903 ha cu nr. cadastral *****, calea de acces.

Consideră decizia contestată una legală, emisă în conformitate cu legislația în vigoare și cu respectarea drepturilor coproprietarilor, fiind trecută prin verificare de Cancelaria de Stat, aprobată fără modificări, cu înregistrarea ei în Registrul actelor locale, fiind efectuate expertizele juridice.

Dezbate argumentul reclamantei, că în porțiunea de teren destinată drumului se regăsește bazin de acumulare a deșeurilor și care este parte componentă a bunurilor ce îi aparțin, însă ultima nu a prezentat nici o probă în acest sens că acest bazin (groapă) îi aparține legal, însă reprezentantul Cooperativei de producție Vorniceni, a prezentat acte ce confirmă ce bunuri au fost supuse privatizării, iar aceste gropi nu sunt proprietatea nimănui. Mai mult ca atât, gropile sunt în stare deplorabilă, nefuncționale.

Pretenția reclamantei, cât și alte acțiuni întreprinse de către aceasta, doar încalcă drepturile coproprietarilor, creează impedimente în emiterea de către APL a actelor administrative individuale favorabile tuturor proprietarilor, cu respectarea principiului egalității.

Ca exemplu, suprafața construcțiilor, proprietatea lui Triboi Andrei este de 4 ori mai mare decât suprafața construcțiilor a reclamantei. Respectiv, la separare urmează să îi fie atribuit lui Triboi Andrei suprafața de teren proporțională construcțiilor.

În speța dată reclamanta solicită să i se atribui cea mai mare suprafață de teren, fără cale de acces, teren pentru servitute. Prin proiectul prezentat de reclamantă se lezează, în

special, dreptul de proprietate a lui Constantinov Viorica: care nu va avea cale de acces la construcțiile și terenul proprietatea ei. Consiliul sătesc corect a respins cererea deoarece contravine legii, încalcă dreptul la proprietate a celorlalți proprietari defavorizându-i în raport cu reclamanta. Nu poate fi obligat consiliului sătesc Vorniceni să emită un act administrativ care afectează proprietatea publică și proprietatea privată, act care ar conveni doar unei persoane fizice, dar care este în detrimentul mai multor titulari de drepturi.

Solicită respingerea acțiunii în contencios administrativ înaintată de către Pușcași Lilia împotriva Consiliului sătesc Vorniceni privind anularea deciziei Consiliului sătesc Vorniceni nr.7/7 din 01.10.2024 „Cu privire la formarea prin separare a bunului imobil proprietate UAT Vorniceni", ca fiind vădit neîntemeiată.

Reprezentantul terțului Triboi Andrei, avocatul Valeria Dodon în ședința de judecată a declarat că, Decizia contestată de către reclamantă a fost aprobată de Cancelaria de Stat și este înregistrată în registrul actelor locale, fiind efectuate expertizele juridice.

Reclamanta invocă în cererea în contencios administrativ precum că în porțiunea de teren destinată drumului se găsește bazin de acumulare a deșeurilor și care ar fi parte componentă a bunurilor ce îi aparțin. Menționează că la obiectul la care pretinde reclamanta, nu dispune de act legal de proprietate asupra acestui bazin (groapă). Referitor la anexarea la materialele cauzei a schiței-planul topografic emis de către SRL„GeoidCad" nu a indicat gropi de beton, sunt acțiuni ilegale pe care și le-a asumat, deoarece aceste măsurări și schițe au fost efectuate într-un teren public și nu privat, terenul respectiv aparținând APL Vorniceni și astfel de lucrări trebuie efectuate cu aprobarea și autorizarea Primărie Vorniceni. Însăși reclamanta creează impedimente în activitatea Consiliului sătesc Vorniceni de a emite acte administrative individuale favorabile reclamantei cu respectarea principiului egalității deoarece Consiliul sătesc Vorniceni nu poate aproba doar acte administrative favorabile doar reclamantei în detrimentul celorlalți participanți la delimitarea terenurilor aferente construcțiilor.

În contextul celor expuse, motivele de fapt și de drept expuse în cererea formulară de reclamanta Pușcașu Lilia nu și-au găsit confirmare, deoarece la baza emiterii deciziei contestare a fost Studiul privind analiza și stabilirea hotarelor lotului public elaborat de către „Morpaz Proiect" SRL întreprindere licențiată în domeniul urbanismului, iar S.C. „Geomar Grup" a executat doar lucrări cadastrale în baza acestui studiu și nicidecum lucrări urbanistice. Cererea înaintată nu conține nici o probă care ar demonstra că actul administrativ contestat ar fi ilegal. Cererea în sine conține referiri la cadrul legal de vânzare-cumpărarea terenurilor aferente nicidecum circumstanțe de drept și de fapt care au stat sau nu la baza emiterii decizie contestate. Consideră decizia contestată una legală, emisă în conformitate cu legislația în vigoare și respectarea drepturilor coproprietarilor, fiind trecută prin verificare de Cancelaria de Stat și aprobată fără modificări. Distinct de cele relatate și având în vedere faptul că cererea înaintată de Pușcașu Lilia este neîntemeiată, iar argumentele invocate în cerere nu sunt justificate, care ar constitui temeiuri de admitere a cererii de chemare în judecată înaintată de Pușcașu Lilia împotriva Consiliului sătesc Vorniceni privind anularea deciziei Consiliului sătesc Vorniceni nr. 7/7 din 01.10.2024 cu privire la formarea prin separare a bunului imobil proprietate UAT Vorniceni.

Reprezentantul terțului administratorului Cooperativei de Producție „Vorniceni", Mihail Gavrilița, Buzu Mihail în ședința de judecată a menționat că cererea reclamantei Pușcașu Lilia este neîntemeiată și pasibilă respingerii din următoarele considerente: Obiectul

acțiunii este Decizia Consiliului sătesc Vorniceni nr.7/7 din 01.10.2024.Decizia este perfect legală, este publicată în Registrul de Stat al actelor locale la 03.10.2024. Reclamanta în cererea de chemare în judecată nu a indicat nici o circumstanță care ar indica la ilegalitatea Deciziei.Nu a revindecat încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept al său în sensul art.17 Cod Administrativ, care prevede dreptul vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitatea administrativă. Contrar prevederilor art.211 alin.1) lit.f) reclamanta nu a indicat circumstanțele de fapt și de drept pe care este întemeiată acțiunea. Reclamanta în acțiune face referire la Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobate prin Hotărîrea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008.La momentul înregistrării acțiunii în instanța de judecată, Hotărîrea Guvernului nr.1428/2008 era abrogată.

La solicitarea părții reclamante, în ședința de judecată a fost audiat *specialistul Chicu Anatolie*, care a menționat în ședința de judecată că, obiectul litigiului îi este cunoscut. Careva studii, scheme referitor la posibilitatea de împărțire a terenului a efectuat în satul Vorniceni. A ieșit personal la fața locului unde a efectuat fotografii. Construcția care aparține doamnei Pușcașu Lilia este o construcție agricolă cu destinație de creștere a animalelor. Careva construcții accesorii există la acea construcție. Este construcția de bază unde cresc animalele și construcția auxiliară. Este o groapă de deșeuri, platforme de stocare a deșeurilor și a finețelor. După toate regulile procesului tehnologic aceste construcții auxiliare nu pot fi aparte de construcțiile de bază, categoric nu, ele sunt parte componentă. La momentul când a întocmit studiul și a propus studiul s-a bazat pe planul geometric al teritoriului dat și construcțiilor care sunt amplasate pe acest teren, construcția doamnei Pușcașu Lilia și construcțiile adiacente amplasate pe acest teren. O porțiune de teren a fost anterior delimitată și s-a luat în considerație plasamentul în teritoriul dat cu asigurarea acceselor.

Principiul proporționalității nu stă la bază, este contextul existent, sunt construcțiile care au destinație și este un proces tehnologic, este foarte greu să delimiteze în acest caz ținând cont de proporționalitate. Terenul vecin care anterior a fost delimitat, autoritatea publică locală trebuia să elaboreze o schemă în complex cu construcțiile adiacente și să țină cont de toate momentele la terenul dat. În acte nu este indicată calea de acces la acest obiect, măcar sub fărmă de servitute. În calitate de specialist prevede acest lucru în complex dar nu separat.

Întreprinderea „Urban Proiect” nu mai există s-a reorganizat. Anterior aveau licență, dar acuma nu se mai cere licență. Persoana urmează să dețină licența în urbanism. Anterior se cerea ca instituția să aibă licență, acuma se referă doar la specialiștii care efectuează aceste proiecte, aceștia poartă răspunderea. Această schimbare este deja de doi ani. Aceste soluții nu au fost prezentate oficial pentru a se expune dar din cele spuse de doamna Pușcașu Lilia că cineva a elaborat un alt proiect privind organizarea accesului prin mijlocul teritoriului propus de Urban Proiect. Personal era convins că soluția dată nu este corectă. În primul rând intersectează procesul tehnologic al obiectului dat și nu vede vreo soluție. Accesul care a fost organizat prin mijlocul teritoriului față de drumul existent este aproape de doi metru diferență, ca să faci acces trebuie să sapi doi metri. Consideră că soluția nu este corectă, sunt alte căi de acces ale tuturor obiectivelor amplasate pe acest teren. Conform regulilor procesului tehnologic este interzis, o altă persoană nu poate să intersecteze procesul tehnologic, doar în condiții speciale poate fi așa ceva. Personal dispune de studii urbanistice, specialist în domeniul zootehnic nu este. La moment terenul aferent construcțiilor privatizate

aparține APL-ului. Dacă era proprietate privată nici nu se discuta. Conform fișei funcționale nu se cere ca să ceară aviz de la APL. Nu era obligat ca să anunțe primăria că pe terenul primăriei să efectuează careva măsurări. Proiectul dat este o propunere, se prezintă primăriei spre examinare și se ia o decizie. Nu obligă primăria, este o propunere care se prezintă primăriei și în rest primăria decide, dacă are careva soluții mai bune intervine prin discuții. Careva acte de la ANSA nu i s-au prezentat. În principiul cunoaște regulile pentru creșterea animalelor, le-a studiat, dar nu este specialist. Un aviz de la ANSA sau de la instituțiile abilitate care autorizează creșterea animalelor nu i s-a prezentat dar nici nu se cere conform procesului cronologic. Principiul proporționalității se ia în considerație dar nu totalmente. Procesul tehnologic dictează terenul aferent. Pentru creșterea animalelor sunt norme. Este datoria beneficiarului să prezinte materialele la primărie.

A menționat că starea acelor gropi de deșeuri nu le-a verificat, nu este treaba sa să le verific, ele se includ în procesul tehnologic. Ele trebuie să funcționeze dacă cresc animale acolo. Doamna Pușcașu Lilia nu i-a prezentat careva acte că este împuternicită să crească animale. Dumneavoastră încurcați procesul de avizare cu procesul de aprobare. Obiectivul dat este cu destinație agricolă de creștere a animalelor, se referă la obiectivul doamnei Pușcașu Lilia. În planul realizat a prevăzut o cale de acces spre terenul privat. S-a prevăzut acces de la drumul existent. La toți agenții economici amplasați acolo a dat soluții de acces, nu doar doamnei Pușcașu Lilia. În construcția doamnei Pușcașu Lilia există activitate, i se pare că crește porcine. Este acolo activitate, pot fi oi, pot fi porcine. La măsurări a văzut găini, porcine, vaci. A avut extrasul, planul geometric. S-a făcut delimitarea acestui teritoriu și la persoanele care le dețin. Sunt momente când este imposibil să faci proporționalitate. Este treaba lor cum procedează primăria, nu decid el personal cum să procedeze primăria.

În ședința de judecată, la solicitarea părții reclamanta a fost audiat în calitate de *martorul Angheliu Vladimir*, care a declarata că, bunul îi este cunoscut deoarece a primit obiectul dat de la comisia de privatizare. În obiectul pe care l-a primit erau incluse și construcțiile. În orice obiect sunt incluse și construcțiile auxiliare. În obiectul respectiv a intrat gardul, saraiul cu tot cu canalizare, fântâni, cisterne. Lui Pușcașu Lilia ca proprietar de cotă valorică îi revine saraiul cu gardul și toată construcția auxiliară. Bazine auxiliare au fost acolo, este bun integru, dacă saraiul dat este pentru crescătorie de porcine automat are canalizare, gaură de scurgere a deșeurilor. Este o groapă care se acumulează și de acolo cu transportul se duce pe câmpurile agricole. Bazinul respectiv de acumulare este construit din pliți de construcție undeva 6x6 metri și țeava care este legată de canalizare și legată cu groapa dată. Pliții sunt din beton, sudate și țeava mare de 250. Există procesul-verbal al comisie de privatizare, dacă reprezentantul primăriei dorește să vadă ce a primit grupul, este în dosar ce a primit fiecare grup în urma privatizării. Obiectul dat a fost primit de la Angheliu, acolo intra gardul. În Procesul-verbal al comisie de privatizare este actul legal. S-a creat comisia de transformare pe lângă primărie, este o hotărâre de guvern nr. 93 unde s-au împroprietărit oamenii. Primăria ca să pornească procesul de privatizare a oamenilor au luat și au recunoscut obiectele date că ele sunt pe teritoriul satului și este decizia consiliului. Părinții lui Pușcașu Lilia prin procură i-au dat cota valorică. Părinții se numesc Pușcașu Vasile și Pușcașu Ioana.

Menționează că, fiecare obiect are propria groapă, are construcția auxiliară care îi aparține ca parte integră. Pe terenul sunt cinci construcții și respectiv sunt patru gropi de acumulare deoarece acolo este fosta casă administrativă. Din toate construcțiile respective

doamnei Pușcașu Lilia îi aparține o construcție și acolo mai este o fântână. Acolo este cu totul un alt bazin unde se ține apă, este în altă parte. Pe teritoriul lui Pușcașu Lilia este un bazin de acumulare a deșeurilor. Acolo mai era un fel de fântână dar ea a secat, nu este legat acolo cu bazinul dat de acumulate. Obiectul cu pricina, canalizarea este parte componentă a obiectului, el nu se divizează. Obiectul este destinat pentru creșterea porcinelor și creșterea porcinelor este un proces tehnologic, nu poți activa dacă nu ai groapa dată. Chestia cu transmiterea cotei părți din proprietate comună în persoană la fiecare a fost cam târziu, a primit saraiul dat prin anul 2000, vreo cincisprezece ani a stagnat. Reclamanta continuă procesul industrial, era un sarai de cotileț. Cum poate reclamanta să activeze dacă merge proces de judecată. În momentul privatizări toate obiectele care erau parte componentă a unui obiectiv nu se divizau. Deținea actul de predare-primire și procesul-verbal de privatizare unde este scris obiectul dat și fiecare obiect are construcția lui care nu se divizează dar toate actele au fost transmise la primărie. Personal a participat până la final, în esență cunoaște situația. Aceste construcții au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile după privatizare, au fost înregistrate cu statut de crescătorie a porcinelor. Proiectul dat a lui Pușcașu Lilia s-a coordonat cu primăria, a atenționat consiliul din start să modifice proiectul, dar consiliul a respins proiectul, nu l-a votat și nu a dat nici un motiv. Consiliul nu a votat, nu și-a făcut atribuțiile și toate judecățile pierdute le plătește consiliul. În momentul privatizării era o intrare și intenționat s-a pus acolo omul, chipurile nu are intrare, s-a făcut drum acolo. A fost consilier prima dată când s-a adus planul lui Pușcașu Lilia. Dumneaei a venit la primărie, a întrebat, a fost și cu Triboi Andrei acolo, s-au înțeles. A fost coordonat cu inginerul cadastral, acțiunile nu au fost efectuate samavolnic. A explicat că, consiliul local lucrează cu documentele autorizate. Când consiliul vede că documentul este legal, este obligat să-i presteze serviciul ales. Proiectul studiului adus de doamna Pușcașu Lilia era obligatoriu.

În ședința de judecată, la solicitarea părții pârâte a fost audiat *martorul Talmaci Valentina*, care a declarata că, pe Pușcașu Lilia o cunoaște, sunt cumetre și vecine și se află în relații neutre. Careva conflicte nu a avut cu dumneaei.

A explicat că este angajată în calitate de inginer din februarie 2022, anterior au fost alți specialiști care au primit cererile lui Pușcașu după care le-a preluat ea personal. Nu cunoaște câte cereri au fost depuse de doamna Pușcașu Lilia cu privire la delimitarea terenului aferent. Cererile nu se depun la specialist dar la secretara primăriei. Ulterior le primește de la secretară conform legii spre examinare și executare cu mențiunea primarului ca să introducă în ordinea de zi, au fost cereri de la doamna Pușcașu Lilia cu privire la delimitarea terenului. Personal șa ea Pușcașu Lilia s-a adresat cu întrebarea unde să se adreseze cu astfel de cereri, anume cu problema delimitării terenului unde se află ferma de porcine. Nu i-a comunicat lui Pușcașu de ce acte are nevoie. Pentru delimitare trebuie acte de la o firmă autorizată. Dumneaei s-a apropiat ca vecină și a întrebat că are nevoie să-și delimiteze terenul care l-a cumpărat. I-a comunicat că are nevoie de un act cu care să meargă în consiliu, i-a zis să prezinte în ședința consiliului schiță de proiect cu amplasarea terenului aferent. Nu a văzut niciodată actele de privatizare a construcțiilor respective, primăria le deține dar ele se păstrează la secretara primăriei, dar nu la specialist. I-a comunicat doamnei Pușcașu Lilia că are nevoie de o schiță de proiect, i-a recomandat să se apropie de ceilalți lideri agricole care și-au delimitat terenurile deoarece ei cunosc mai bine firmele. În calitate de specialist la formarea proiectului care astăzi este contestat în instanță, 7/7 nu ține minte dacă a personal a participat sau secretara. Inginerul cadastral participă la formarea proiectului de decizie. A

studiat fondul cererii, fondul actului administrativ. A participat în grupul de lucru la formarea proiectului de decizie. Dispune de contracte care au fost prezentate în copii care urmează a fi anexate la decizie, contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, toți le prezintă. Probabil și doamna Pușcașu Lilia a prezentat contractul de vânzare-cumpărare, nu mai ține minte. Nu cunoaște termenii de privatizare, nu a participat la nici o ședință cu toate că personal tor a solicitat cota valorică a părinților săi. Despre firma Urban Proiect i-au recomandat liderii agricoli care au făcut proiect la această firmă. Nu i-a recomandat doamnei Pușcașu Lilia să se adreseze la Urban Proiect, i-au recomandat alți lideri agricoli care au făcut la ei, nu cunoaște cine anume. În cadrul comisiei a ieșit la fața locului de câte ori a fost necesar. Nu cunoaște dacă alături de saraiul lui Pușcașu Lilia este bazin de acumulare. În legătură cu separarea bunului nu a fost la fața locului, a fost doar cu calea de acces. Nu cunoaște cine a fost la fața locului în legătură cu separarea bunului. A fost firma licențiată. Au fost de foarte multe ori acolo, era ceartă, nu mai ține minte cu care problemă a fost. Nu cunoșate dacă până la aprobarea deciziei grupul de lucru a ieșit la fața locului.

Nu a participat la nici o ședință cu privatizarea ca să cunoască despre bazinul de acumulare. Nu cunoaște despre existența bazinului de acumulare. Geomar Grup SRL a făcut decizia în baza studiului de fundamentare. Cheltuielile de măsurare le-a achitat primăria. Separarea a făcut Geomar Grup SRL. Întâi s-a delimitat terenul. Pușcașu Lilia a venit cu Triboi Andrei ca doi prieteni la ea în birou. Au fost telefonați să veniți să pregătească documentele să le înainteze consiliului. Pe porțiunea aceea de servitute acolo este terenul APL, nu este nimic acolo. Pe porțiunea de teren unde este propusă să fie instituită servitute nu sunt careva căi de acces. Dacă erau construcții inginerește avea să se vadă în schița de proiect și nici de cum nu se făcea calea de acces.

În ședința de judecată, la solicitarea părții pârâte a fost audiat *martorul Tofan Vasile* care a declarant că, pe Pușcașu Lilia o cunoaște. Nu sunt rude. Se află în relații neutre. Este vorba despre o acțiune de judecată înaintată de Pușcașu Lilia prin care s-a solicitat anularea deciziei cu privire la formarea bunurilor imobile prin separare. Un teren care trebuia să fie separat pentru mai mulți proprietari pentru construcții privatizate din fosta fermă de porcine. La această decizie s-a ajuns din cauza că inițial a fost o altă decizie prin care s-a respins o cerere a doamnei Pușcașu Lilia prin care a solicitat delimitarea terenului aferent construcției pe care o posedă prin terenul sus menționat. Dumneaei a depus cerere de delimitare în baza căreia cereri trebuia să se facă un studiu de delimitare a suprafețelor de teren pentru fiecare construcție. Dumneaei a venit cu cererea și studiul deja efectuat, acesta trebuia efectuat după depunerea cererii. Cu atât mai mult, studiu de fundamentare era unul defectuos care nu corespundea cerințelor legale de cumpărare a terenurilor aferente aprobate prin hotărârea de guvern, cererea respectivă a înainta-o spre examinare la ședința consiliului, aceasta ține de funcția sa. Era clar că studiul respectiv nu putea fi aprobat de către consiliu deoarece Pușcașui Lilia conform studiului avea în loc de 23 de ari, aproximativ 66 ari, aproape triplu în detrimentul suprafeței care trebuia să revină celorlalți proprietari de construcții pe terenul respectiv. Eventual dacă consiliul aproba această decizie acel studiu trebuia să se pomenească în instanța de judecată prin care contestau ceilalți proprietari.

Suprafața atribuită prin acest studiu era de aproape 66 ari, dar de fapt era vorba de 23 de ari pe care dumneaei le deținea, triplu se încălca principiul proporționalității. Atunci având deja cererea, când și ceilalți proprietari au depus cereri a considerat că primăria trebuie să elaboreze studiul corect conform căreia să fie respectate prevederile legale și să poată ca

majoritatea actorilor din litigiul dat să fie cât de cât satisfăcuți. A făcut acest lucru conform regulamentului, a fost elaborată documentația de o firmă licențiată, Morpas Grup SRL. În baza documentației urbanistice a fost elaborată și documentația cadastrală de tot o întreprindere licențiată în domeniu, de Geomar Grup SRL, a fost instituită o comisie de examinare a delimitării terenurilor respective, s-au întrunit în trei ședințe, sau întocmit procese-verbale alăturate la dosar și prezentate în instanța de judecată, la lucrările comisie au fost invitați toți proprietarii de construcții privatizate, au fost informați, comisia le-a acceptat și atunci au supus examinării studiu corespunzător care era acceptat de majoritatea în ședința consiliului. Nu a fost indicat temeiul respingerii și s-a decis ca consiliu sătesc Vorniceni să emită actul administrativ favorabil lui Pușcașu Lilia cu respectarea principiului legalității. Conform studiului elaborat pentru delimitarea bunurilor prin separare doamnei Pușcașu Lilia i se atribuie 27 ari, a respectat hotărârea primei judecăți. Decizia a trecut controlul cancelariei de stat și a fost considerată legală.

A explicat că a fost necesar să facă o a treia ședință de comisie ca dumneaei să prezinte acte care confirmă că groapa respectivă îi aparține cu drept de proprietate. Careva acte nu au fost prezentate comisiei prin urmare comisia trebuia să se expună deoarece erau și ceilalți proprietari care așteptau ca consiliul să le delimiteze și aprobe terenurile care le merită. Au verificat actele care au trecut prin comisia de transformare a consiliului prin care doamnei Pușcașu Lilia i s-a atribuit cota valorică unde era cota valorică în două poziții. O poziție era un sarai cu evaluare în lei și un gard tot evaluat în lei. Alte bunuri atribuite nu erau. Sarai ca fon fix și gard ca fon circular.

Groapa de deșeuri nu are relevanță cu ceea ce se discută la moment. Este posibil să se facă cale de servitute deoarece groapa nu aparține cuiva. Pe terenul respectiv dacă nu se greșește mai sunt vreo patru gropi. O groapă de acolo este sub servitute, sub cale de acces. Pentru celelalte bazine la fel nu sunt acte de pro repetate deoarece nu sunt incluse în cota valorică. Nu a făcut parte din comisia de privatizare a cotei valorice. Aceste gropi trebuie demolate și tot procesul tehnologic trebuie să fie făcut după noile cerințe actuale, ele nu mai sunt adecvate unui proces tehnologic actual, aceasta este o groapă de acumulare, este betonată, nu cunoaște dacă are țeavă de canalizare. Acolo sunt patru proprietari, nu cunoaște dacă fiecare are groapă. Nimeni nu a revendicat gropile în cauză. Nimeni din proprietari nu i-au spus că au nevoie de aceste gropi. Acuma ANSA dă niște condiții speciale. În opinia sa nu este un motiv ca să nu dea acces. Accesul respectiv pe această porțiune de teren este făcut conform ultimului studiu. Era nevoie să se facă o cale de acces și un studiu legal ca toți proprietarii să aibă acces. Atunci când sau deplasat cu comisia la fața locului, la data de 28 mai 2024, până la acea dată primăria nu avea de unde să știe despre existența gropilor deoarece nu a fost cerere de delimitate a terenului respectiv. Despre aceste gropi cunoșteau probabil doar proprietarii de acolo. La ziua de astăzi aceste gropi nu pot fi utilizate, nu sunt conforme, sunt într-o stare nefuncțională. Nu a solicitat ca primăria din cont propriu să demoleze aceste gropi, sunt niște surse financiare care trebuie justificate. După ce vor fi definitivate chestiunile ce țin de teren, primăria în urma acestor lucrări cadastrale. La cadastru acest teren de servitute l-a pus din terenul privat în terenul public al APL, atunci vor avea tot dreptul să scoată de acolo tot ce încurcă la acces. Nu există nici o întreprindere care ar funcționa. Nu se desfășoară nici o activitate legală sau ilegală acolo.

Inițial doamna Pușcașu Lilia a spus că îi va aduce documentația. Sunt scrisori care sunt atașate la dosar, sunt scrisori prin care au solicitat la primărie și termenul s-a dat conform

deciziei comisiei. S-a solicitat conform hotărârii comisiei. După acel termen, a mai lăsat un termen și a convocat ședința consiliului.

Doamna Pușcașu Lilia nu a acceptat studiu pe care l-au acceptat toți. Au fost invitați toți coproprietarii studiului, au fost prezenți toți. Nimeni nu a achitat taxa pentru terenul aferent până nu este înregistrat la cadastru, ei trebuie să aibă un act în baza căruia trebuie să achite impozit funciar. Terenul respectiv de facto era utilizat, parțial îl amenajau, îl lucrau, din câte cunoaște sunt doi proprietari, la domnul Pușcașu și la Triboi Andrei.

Întâi se prezintă cererea după care se face lucrarea. Dar acel proiect nu a fost coordonat, nu cunoștea că se face. A fost uimit când acel studiu a fost achitat. Acel studiu nu avea nici o putere juridică, nu a fost coordonat cu primăria. Proiectul nu a fost coordonat cu APL. Consideră că domnul de la Urban Proiect trebuia să-și de-a seama că face un proiect cuiva care îi aparține cu drept de proprietate, el a făcut un lucru și a luat bani pe el.

Personal cereri înregistrate de la doamna Pușcașu Lilia nu are. Verbal nu mai ține minte dacă s-a adresat dumneaei la el. Studiu se face de o firmă licențiată. Nu cunoaște dacă gropile sunt utilizate de cineva. Pușcașu a luat cota valorică în starea în care era la momentul respectiv. Primăria nu poate duce evidența ce se face acolo deoarece nu este de competența primăriei. Nu ține minte când a fost privatizat terenul de doamna Constantinova Viorica. Terenul a fost vândut în baza undei decizii de consiliu.

În ședința de judecată, la solicitarea părții pârâte a fost audiat *specialistul Pazîna Alexandr* care a explicat în ședința de judecată că, ca urmare a unei decizii emise de către primarul satului Vorniceni, raionul Strășeni a făcut analiza, a ieșit la fața locului, a prestat servicii de proiectare a schemei de repartizare a terenului în dependență de construcțiile care erau amplasate pe acest teren. Cunoaște scopul acestor lucrări, pentru repartizarea ternului la trei agenți economici. Când a întocmit lucrările a luat în considerație cu ce se ocupă fiecare agent economic, era o fermă chiar dacă nu era lucrativă. Era o lucrare pentru repartizarea acestor terenuri. A făcut studiul acestor construcții în dependență de fiecare gen de activitate pe care îl avea aceste întreprinderi. Când a efectuat măsurările respective și studiul, a fost la fața locului. A văzut terenul, a făcut analiza. În acel moment agenții economici nu au fost. Avea planul cadastral, planul geometric, acolo se vedea fiecare ce încăpere are și în baza acestora a văzut că acolo sunt construcții. Măsurările acestor încăperi – este planul cadastral, este decizie referitor la faptul ce încăpere îi aparține fiecărui agent economic. Trebuia să fie lăsat loc pentru acces. A făcut studiul în baza planului cadastral, în baza documentelor. La început a fost la fața locului, vizual a văzut locul. Existența căror va construcții neautorizate pe acest teren vizual nu a văzut, poate doar gropile de deșeuri. Este specialist în urbanism. Gropile de deșeuri nu sunt înregistrate în cadastru. Nu poate să răspundă la întrebarea dacă în general gropile de deșeuri sunt înregistrate în cadastru. Când a repartizat terenurile cât trebuie să-i revină la fiecare agent economic s-a uitat la construcțiile autorizate, s-a uitat după situația de la fața locului, a văzut că acolo era teren privat unde nu se putea să te apropii. Repartizarea terenurilor a făcut-o în dependență de funcționalitatea terenurilor, ca să fie acces la construcțiile date. În dependență de tipul construcțiilor. Pe terenul respectiv a constatat existența a cinci construcții. Era o fostă fermă. În studiul respectiv tipul de prestări servicii a clădirilor respective a indicat, este indicat grajd de porcine. Din toate acest cinci construcții, construcție de lângă drum îi aparține doamnei Pușcașu Lilia. Careva construcții sau instalații inginerești (gropi de canalizare) a depistat una, era separată, nu se vedea bine. Prima dată când a venit încă doi ani în urmă nu era bine văzut că era un bazin acolo. Personal

trebuia să vădă în documente ce este legal construit. A făcut repartizarea terenurilor și după suprafața terenurilor și după tipul construcțiilor, în dependență de suprafața terenurilor mai mult. La doamna Pușcașu Lilia se primește mai mult teren, la ceilalți doi agenți economici este suprafața mai mică. La doamna Pușcașu Lilia era suprafața mai mare cu șase ari. Doamnei Pușcașu Lilia i s-a repartizat teren cu șase ari mai mult. Repartizarea a fost mai mare doamnei Pușcașu Lilia din motiv că considera că așa dorește persoana. La momentul când a făcut studiul i s-a spus că doamna Pușcașu Lilia nu este de acord cu suprafața terenului atribuită și cu studiul. I s-a spus că nu este de acord din motivul bazinului. Bazinul menționat la ziua de astăzi este amplasat pe drumul de acces, pe drumul unde este servitute. Din punct de vedere a normelor în construcție nu este corect ca peste o asemenea groapă funcțională să treacă un drum.

La momentul repartizării terenului aferent a luat în calcul principiul proporționalității, dar era clar că cineva va avea mai mult dar cineva mai puțin în dependență de suprafață. Este specialist în domeniul urbanismului. Când a fost acolo prima dată nu a văzut groapa de deșeuri, doar o singură dată a fost acolo. Diferența de ari dintre prima dată și a doua oară era din motiv în prima schemă era mai mare și era accesul de pe un teren privat. Doar cu acordul primăriei și a tuturor părților pe terenul care deja este format și este proprietate privată să fie făcută cale de acces pe un teren cu un alt număr cadastral. Cu firma Geomar Grup SRL nu a interacționat. Când a făcut planul geometric nu cunoștea că era făcut deja un alt proiect. Nu a cunoscut despre faptul că pe terenul respectiv s-au mai făcut careva planuri de formare a bunurilor. Indiferent unde s-ar face drum de acces ar avea de pierdut un agent economic, agentul de la terenul care deja este format și este proprietate privată. Indiferent de drumul de acces ar avea de pierdut doi agenți economici, unul pierde din suprafață iar unul dintre ei pierde din ieșire. Terenul lui Triboi Andrei ar pierde din suprafață. După schema noastră reiese că Pușcașu Lilia nu pierde din suprafață, din contra la dumneaei este cu șase ari mai mult. La acel moment nu a văzut că acolo este groapă, nu s-a uitat la planul geometric și cadastral. Dacă era înregistrată ca construcție privată era să i-a în considerație groapa.

Audiind participanții la proces, studiind acțiunea și înscrisurile anexate, instanța de judecată consideră că acțiunea în contencios administrative este una admisibilă și carea urmează a fi admisă, din următoarele motive:

Înainte de a ajunge la concluziile de mai jos, instanța de judecată a reflectat în mod egal în privința tuturor probelor din dosar. În special, s-a ținut cont de legătură reciprocă și capacitatea lor de a răspunde specific și explicit la chestiunile principale ridicate de participanții în proces (vezi art. 130 alin. (3), (4) din Codul de procedură civilă). Astfel, judecătorul s-a concentrat pe acelea argumente, dovezi și afirmații care au importanță și sunt decisive pentru soluționarea corectă a cauzei civile (vezi art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă).

În conformitate cu art. 5 din Codul administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

În corespundere cu 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.

Noţiunea de „act administrativ” este reglementată în legaliația națională, cât şi în Rezoluţia (77) 31 Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcţii judiciare.

Conform art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingerea prin activitate administrativă.

Potrivit art. 39 alin. (2) din Codul 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.

În conformitate cu prevederile art. 44, alin. (1) Cod administrativ, participanții la procedura administrativă sunt: autoritatea publică, orice persoană fizică și juridică care a solicitat inițierea procedurii sau în privința căreia procedura a fost inițiată, precum și orice altă persoană atrasă de autoritatea publică în procedura administrativă.

Potrivit art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Conform art. 206, alin. 1, lit. a) Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare).

Instanța de contencios administrativ constată că decizia nr. 7/7 din 01.10 2024 emisă de Consiliul sătesc Vorniceni este un act administrativ individual în sensul art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, deoarece această decizie reglementează un caz cu caracter individual (soluționarea unei cereri prealabile), este emisă de o autoritate a administrației publice locale (Consiliul sătesc Vorniceni în baza Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006, privind administrația publică locală) în vederea executării în concret a legii (Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006, privind administrația publică locală, Codul funciar etc.) și produce efecte juridice prin nașterea raporturilor juridice de drept public.

În urma examinării cauzei, s-a constatat că, potrivit certificatului de proprietate privată nr. 1483/1484 din 25.05.2020 eliberat lui Pușcașu Lilia, confirmă dreptul de proprietate asupra cotei-părți valorice în sumă de 50111 lei, atribuit din patrimoniul întreprinderii agricole CAPC Vorniceni, în care este incluse clădiri, edificii și instalații, etc.(f.d.5, vol.I)

Potrivit contractului de donație a imobilului din 29.04.2015, Pușcașu Vasile a donat cet. Pușcașu Lilia 50% ce-i aparține din imobilului care constă din construcție – mod de folosință, construcție agricolă, cu numărul cadastral *****.05, cu suprafața la sol de 261,40 m.p., care se află în extravilanul *****, r-nul Strășeni.(f.d.6, vol.I)

Conform contractului de donație a imobilului din 29.04.2015, Pușcașu Ioana a donat cet. Pușcașu Lilia 50% ce-i aparține din imobilului care constă din construcție – mod de folosință, construcție agricolă, cu numărul cadastral *****.05, cu suprafața la sol de 261,40 m.p., care se află în extravilanul *****, r-nul Strășeni.(f.d.7, vol.I)

De asemenea, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile 8042120162, se confirmă faptul, că construcția cu numărul cadastral *****.05, cu suprafața de 261,4 m.p. și construcția cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 13,8 m.p., aparțin cu drept de proprietate cet. Pușcașu Lilia.(f.d.8, vol.I)

Având în vedere că prezenta acțiunea se referă la delimitarea terenului privat , proprietate a UAT Vorniceni, prin separare, iar în privința terenului în litigiu cu nr. cadastral *****, din extravilanul *****, r-nul Strășeni, delimitarea respectivă s-a efectuat în baza deciziei nr. 7/7 din 01.10.2024, instanța de contencios administrativ urmează să aplice prevederile legale în vigoare la data emiterii deciziei menționate (f.d. 103, vol. I)

Potrivit art. 16 din Legea nr. 354-XV din 28.10.2004 privind formarea bunurilor imobile, pentru a constata corespunderea datelor din cadastrul bunurilor imobile cu situația reală din teren, executantul lucrării cadastrale are obligația de a identifica, la fața locului, bunul imobil care urmează să fie format.

În acest context, instanța reține că specialistul Panzîna Alexandr, audiat în ședință de judecată, a declarat că a efectuat o deplasare la fața locului și a văzut obiectul supus delimitării. Cu toate acestea, studiul tehnic a fost realizat exclusiv în baza planului geometric și a planului cadastral, fără a întocmi actul de constatare prevăzut de lege.

Mai mult, instanța constată că identificarea bunului imobil se realizează în baza: documentelor de atribuire, actelor prin care au fost stabilite hotarele bunului imobil, informațiilor din Registrul bunurilor imobile, datelor din planul cadastral, măsurărilor efectuate în teren, altor documente cadastrale relevante, întocmite cu ocazia ultimei actualizări.

În urma acestei identificări, se întocmește actul de constatare pe teren, în conformitate cu normele stabilite de organul central de specialitate în domeniul cadastrului. Acest act trebuie să conțină gradul de corespundere între datele cadastrale și situația reală din teren, precum și posibilele soluții în cazul constatării unor neconcordanțe – aspecte reglementate de alin. (2) și (3) ale art. 16 din Legea nr. 354-XV/2004

Astfel, instanța stabilește că dl Panzîna Alexandr, reprezentantul SRL „Morpaza Proiect”, nu a realizat identificarea completă a bunului imobil și nu a întocmit actul de constatare pe teren, necesar pentru stabilirea corespunderii datelor cadastrale cu cele reale

Totodată, instanța reține că, potrivit pct. 6 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul nr. 70 din 04.08.2017 al Agenției Relații Funciare și Cadastru, lucrările cadastrale pot fi executate de Agenția Servicii Publice și filialele sale, întreprinderi de stat, precum și de entități private autorizate

Prin urmare, separarea terenului cu numărul cadastral ***** reprezintă o lucrare cadastrală, întrucât implică divizarea unui bun imobil aflat în domeniul privat al unei autorități publice locale. Această operațiune este reglementată expres de lege, se realizează de către o entitate autorizată și produce efecte juridice prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 17, alin.1)-3) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004, formarea bunului imobil proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se inițiază la cererea autorității împuternicite cu administrarea bunului imobil proprietate a statului, respectiv, a autorității executive a administrației publice locale, în cazul bunului imobil proprietate a unității administrativ-teritoriale. În cazul amplasării pe terenul proprietate publică din domeniul privat al statului a unor construcții

proprietate privată, proprietarul acestor construcții poate solicita autorităților prevăzute la alin. (1) inițierea lucrărilor de formare a bunului imobil sau acordul pentru executarea lucrărilor de formare a bunului imobil, anexând actele ce confirmă drepturile patrimoniale asupra construcțiilor menționate. Determinarea suprafeței terenului nou-format, necesare pentru utilizarea în procesul tehnologic, se face în baza schemei terenului aferent (parte integrantă a planului urbanistic), elaborată de specialiști atestați, conform art. 22 din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, sau de subdiviziunea specializată a autorității administrației publice, în cazul în care autoritatea respectivă dispune de un organ local de arhitectură și urbanism, înființat în conformitate cu Regulamentul-cadru privind activitatea organelor locale de arhitectură și urbanism, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 499/2000.

Iar, potrivit alin.1) al art. 18 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004, proiectul de formare a bunului imobil se elaborează în conformitate cu condițiile stabilite în studiul privind posibilitatea formării bunului imobil. În cadrul elaborării proiectului de formare a bunului imobil, organul cadastral teritorial atribuie, la cerere, un număr cadastral bunului imobil în cauză.

Reglementări asemănătoare se conțin și în art. 4), alin.2), 5) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care stipulează că, 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. 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.

Ca urmare a circumstanțelor de fapt și de drept stabilite mai sus, instanța de judecată reține că lucrările privind elaborarea proiectului de formare a bunului imobil prin separare urmau să fie efectuate de către Agenția Servicii Publice și filialele sale, precum și de către întreprinderi de stat sau private, în conformitate cu condițiile stabilite în studiul privind posibilitatea formării bunului imobil.

Instanța reține că partea pârâtă nu a făcut dovada faptului că SRL „Morpaz Proiect”

este licențiată în domeniul urbanismului. Din verificarea domeniului de activitate al acestei întreprinderi, rezultă că aceasta nu deține licență pentru executarea lucrărilor de urbanism și proiectare, astfel cum este prevăzut de legislația în vigoare.

Într-o altă ordine de idei, instanța de judecată menționează că, autoritatea pârâtă, la momentul emiterii deciziei nr. 7/7 din 01.10.2024, nu a ținut cont de faptul că la efectuarea studiului privind formarea bunului imobil nu au fost identificate bunurile accesorii a bunurilor imobile de bază, or potrivit art. 467 al.1)-3) Cod Civil, bunul destinat în mod permanent întrebuinţării economice unui alt bun (principal) şi legat de acesta prin destinaţie comună este un bun accesoriu atît timp cît satisface această întrebuinţare. Toate celelalte bunuri sînt principale,destinaţia comună poate fi stabilită numai de proprietarul ambelor bunuri dacă în contract nu este prevăzut altfel și bunul accesoriu urmează situaţia juridică a bunului principal dacă părţile nu convin altfel.

Potrivit Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, în Registrul bunurilor imobile se înregistrează: bunurile imobile principale (terenuri, construcții, încăperi izolate); modificările aduse acestora; elementele accesorii, dacă sunt esențiale pentru identificarea bunului sau afectează regimul juridic al acestuia.

De asemenea, potrivit pct. 5) din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008(în vigoare la data emiterii actului administrativ contestat), în cazul amplasării mai multor construcţii pe un teren, determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeţei necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului, respectînd principiul proporţionalităţii în privinţa suprafeţelor construcţiilor, potrivit condiţiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislaţie. În cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor într-o construcţie aparţine mai multor proprietari şi fiecare proprietar aparte întruneşte toate condiţiile prevăzute în prezentul Regulament, pentru a fi calificat drept Cumpărător, toţi proprietarii au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părţi sau de a prelua în locaţiune/arendă terenul echivalent cotei deţinute. Determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeţei necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului, respectînd principiul proporţionalităţii în privinţa suprafeţelor încăperilor în construcţii, potrivit condiţiilor de formare a bunurilor imobile prevăzute de legislaţie. Preţul de vînzare sau de locaţiune/arendă a terenurilor se achită de către fiecare proprietar proporţional cotei lui din obiect. În cazul formării, conform prezentului punct, a unor bunuri noi, modificările corespunzătoare se introduc în registrul bunurilor imobile în baza ordinului Agenţiei Proprietății Publice pentru terenurile aferente din domeniul privat al statului şi în baza deciziei consiliului local – pentru terenurile aferente din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale.

Astfel, instanța de judecată apreciază în mod critic afirmațiile reprezentantului pârâtului, potrivit cărora reclamanta ar fi fost obligată să prezinte acte care confirmă dreptul de proprietate asupra bunului accesoriu, și anume asupra bazinului de acumulare a deșeurilor, conectat la construcția principală prin rețele inginerești subterane (conductă de canalizare). Or, asemenea bunuri nu sunt supuse înregistrării în Registrul bunurilor imobile, dar urmează

regimul juridic al bunului principal, în conformitate cu dispozițiile legale privind bunurile accesorii.

Prin urmare, instanța consideră că, la elaborarea studiului privind formarea bunurilor imobile, trebuia să se țină cont inclusiv de bunurile accesorii aferente tuturor construcțiilor amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****.

De asemenea, instanța de judecată apreciază în mod critic și consideră ca fiind lipsită de profesionalism susținerea reprezentantului pârâtului – Consiliul sătesc Vorniceni, r-nul Strășeni, exprimată atât în referință (f.d. 63–69), cât și în cadrul dezbaterilor judiciare, potrivit căreia, la emiterea Deciziei nr. 7/7 din 01.10.2024, autoritatea publică locală ar fi respectat principiul proporționalității și prevederile Regulamentului privind vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat ca anexă nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11.02.2019, astfel executând Hotărârea Judecătoriei Strășeni (sediul central) din 23.10.2023.

Or, Regulamentul invocat (anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019) a fost introdus abia prin Hotărârea Guvernului nr. 671 din 25.09.2024, care a intrat în vigoare la data de 11.10.2024, ca urmare a abrogării Hotărârii Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, ce aproba anterior Regulamentul privind vânzarea-cumpărarea și locațiunea (arenda) terenurilor aferente.

Prin urmare, Consiliul sătesc Vorniceni nu putea, la data de 01.10.2024, să se ghideze de un act normativ care nu era încă în vigoare, respectiv nu putea invoca aplicarea acestuia în procesul de formare, prin separare, a bunului imobil proprietate a UAT Vorniceni.

Raportând prevederile legale la circumstanțele reflectate, instanța de contencios administrativ ajunge la concluzia că acțiunea înaintată de Pușcașu Lilia este întemeiată și urmează a fi admisă, cu anularea deciziei nr. 7/7 din 01 octombrie 2024 emisă de Consiliul sătesc Vorniceni, raionul Strășeni, or s-a constatat că la efectuarea studiilor nu s-a ținut cont de toate bunurile aflate în teren, nefiind constatai de către executantul lucrărilor cadastrale prin act de constatare, iar la emiterea actului contestat s-a ținut cont de prevederile legale care la data adoptării actului administrativ nu era în vigoare.

În conformitate cu prevederile art. 238-241, 278 Cod de procedură civilă al RM, art. 224 Codul Administrativ al RM, instanța de judecată,

HOTĂRĂȘTE:

Acțiunea în contencios administrativ a reclamantului Pușcașu Lilia împotriva Consiliului sătesc Vorniceni privind anularea deciziei Consiliului sătesc Vorniceni nr. 7/7 din 01.10.2024 „cu privire la formarea prin separarea a bunului imobil proprietate UAT Vorniceni” – se admite.

A anula decizia Consiliului sătesc Vorniceni nr. 7/7 din 01.10.2024 „cu privire la formarea prin separarea a bunului imobil proprietate UAT Vorniceni”.

Împotriva hotărârii poate fi declarat apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii prin intermediul Judecătoriei Strășeni, sediul central. 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 Judecătoriei Strășeni, sediul central.

Președinte de ședință
judecătorul ***Mihaela GROSU***