Dosarul nr. 3-1382/2023

4-2-7058-07102013

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

26 aprilie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victor Sîrbu
Grefier Elena Negru
Adelina Țușca

Cu participarea:
Reprezentantul pârâtului Cristina Procopovici

a examinat în ședință publică în procedură de contencios administrativ, cererea de chemare în judecată depusă de ***** și SRL „Succes Victoria" împotriva Agenției Proprietății Publice, terți Guvernul R. Moldova, Ministerul Economiei R. Moldova, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, -

C o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 07 octombrie 2013, reclamantul *****, prin intermediul avocatului Marian Silvia, a depus cerere de chemare în judecată către Agenția Proprietății Publice privind obligarea inițierii și desfășurării procedurii de formare a bunului imobil și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul ***** a indicat că, în fapt, s-a adresat Agenției Proprietății Publice (APP), Ministerul Mediului, Agenției Apele Moldovei; Primăriei mun. Chișinău, cu solicitare de a cumpăra terenul de 0,06 ha, aferent edificiului privatizat, necesar procesului tehnologic, (scrisoarea cu nr. de ieșire 14 din 06.05.2013. La data de 24.06.2013, APP a expediat în adresa sa răspunsul cu nr. de ieșire 05-690, dar face trimitere la regulamentul aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008 în sens de refuz. De fapt este un răspuns confuz, deoarece situația sa nu cade sub incidența acelor prevederi, motiv din care a discutat cu juristul de la APP, care i-a sugerat să anexeze la cererea de vânzare-cumpărare planul cadastral al terenului solicitat și prețul (borderoul de calcul). Reclamantul a încercat să obțină aceste acte juridice, însă fără succes și a apelat la consultația uni jurist, care i-a explicat cadrul legal și de competența cui sunt aceste prerogative. Este competența și atribuțiile APP. Astfel, la data de 02

septembrie 2013, reclamantul a depus la APP cerere și, deoarece a pierdut foarte mult timp în încercarea de a obține unele actele, a depus și acțiunea prealabila (în speranța că va contribui la soluționarea rapidă, amiabilă a litigiului. La data de 16.09.2013 a primit refuzul APP, iarăși ambiguu, cererea prealabilă fiind ignorată.

Indică reclamantul că, în fapt, a cumpărat în anul 1996, la licitația cu strigare, organizată de către Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat, un bun imobil expus spre vânzare (edificiu) și în 2005 terenul aferent cu nr. cadastral *****, înregistrat la OCT Chișinău la data de 09.12.2005, *****, locația *****, actualmente casa de locuit nr. 7 (contractul de V/C se anexează). Imobilul/edificiul cumpărat este utilizat ca spațiu locativ dar și activitate economică (în anexă la casă). Ulterior, a solicitat Primăriei mun. Chișinău vânzarea și respectiv, cumpărarea terenului aferent obiectului privatizat, însă i s-a refuzat. Deși, a solicitat să fie examinată posibilitatea vânzării terenului aferent necesar exploatării casei și activității economice, să-i fie asigurat accesul la bunul imobil proprietate privată, problema nu s-a rezolvat. La ultima întrevedere cu reprezentanții Primăriei Chișinău, reclamantul a primit refuz și i s-a invocat că, terenul solicitat spre a fi cumpărat este de uz public și că are dreptul să se folosească de el fără careva îngrădiri.

Reclamantul specifică că, analizând cadrul legal în vigoare a ajuns la concluzia că, este în drept să cumpere terenul aferent obiectului privatizat necesar exploatării casei de activității economice (persoană fizică întreprinzător) - *****.

Astfel, conform Legii nr. 121, art. 7 alin. (2): Organul abilitat cu administrarea fi deetatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice.

Conform art. 22 lit. f) din aceeași Lege, obiect al privatizării sunt ... , inclusiv terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcții...

Articolul 27, din aceiași Lege, stipulează că, (1) Întreprinderile de stat/municipale, vietățile comerciale cu capital public sau public-privat, alte bunuri proprietate publică neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare pot fi privatizate după ce vor fi înscrise în lista bunurilor supuse privatizării, aprobată de Guvern sau de autoritatea administrației publice locale. Excepție de la această regulă fac terenurile aferente bunurilor supuse privatizării și bunurilor private, încăperile nelocuibile date în locațiune. (7) Actele juridice de privatizare a bunurilor neînscrise în lista bunurilor supuse privatizării sunt lovite de nulitate absolută. Excepție de la această regulă fac terenurile aferente bunurilor supuse privatizării sau bunurilor private și încăperile nelocuibile date în locațiune.

Conform art. 4 alin. (2) la Legii nr. 91 din 05.04.2007, de domeniul privat al statului țin trenurile aferente întreprinderilor de stat, alte terenuri care aparțin statului conform cadastrului funciar sau terenurile dobândite de stat, dacă nu fac parte din domeniul public.

Remarcă reclamantul că, procedura de vânzare a terenurilor proprietate publică este stipulată în Legea nr. 1308 din 25.07.2007, alte acte normative.

Conform, art. 4 al Legii nr. 1308 din 25.07.2007, vânzarea-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 de pe lingă Ministerul Economiei. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. (5) 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 (Agenția Proprietății Publice (APP); b) primarul municipiului, orașului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin. (2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern (APP): 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 Oficiul Cadastral Teritorial (OCT) sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului; determină prețul terenului (sectorului de teren); încheie contractul de vânzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului - revăzut pentru destinația respectivă. În cazul vânzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitație, prețul acestuia nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului; d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul geometric al terenului la oficiul 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 dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. (7) Autoritatea administrației publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deținător în registrul cadastral al deținătorilor de teren și informează despre aceasta organul fiscal teritorial. (9) Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului.

Conform Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 19.12.2008, pct. 3. „Teren aferent se consideră : suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile specificate la punctul 2 al Regulamentului și terenul adiacent, atribuit la decizia proprietarului”.

Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004 și Regulamentul cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 61 din 29.01.99, care este elaborat în baza Legii cadastrului nr. 543/1998, obiectul cărora este: 1) formarea imobilelor, ca obiecte independente de drept, prin separare, divizare, comasare sau combinare a unor bunuri imobile înscrise n Registrul bunurilor imobile, precum și înregistrarea imobilelor formate; 2) regulamentul stabilește ... modalitatea de divizare și comasare a terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate..., a terenurilor proprietate publică aferente întreprinderilor private, drepturile cărora sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Specifică reclamantul că, actele normative enunțate prevăd inițiatorul formării bunului imobil); Scopul formării bunului imobil; executantul lucrărilor cadastrale și condițiile principale de formare a bunului imobil.

Mai invocă reclamantul că, conform Legii nr. 354 și HG nr. 61: 1. Formarea bunului imobil se inițiază de către: a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului (APP); b) titularii de drepturi reale și de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), cu acordul proprietarului (Agenția Apele Moldovei); (după caz) art. 3 Legea 354.

Reieșind din aceiași lege: Articolul 4. Scopul formării bunului imobil: Bunul imobil se poate forma în orice scop care nu contravine legislației, inclusiv în scopul: a) transmiterii terenurilor în proprietate sau folosință persoanelor fizice sau juridice, în condițiile legii; b) efectuării de tranzacții cu bunuri imobile; c) dezvoltării terenului, prin construirea sau reconstruirea clădirilor și altor lucrări amplasate pe el.

Articolul 5. Executantul lucrărilor cadastrale: (1) Lucrările de formare a bunurilor imobile sunt executate de oficiile cadastrale teritoriale, de întreprinderi de stat sau întreprinderi private, care dispun de ingineri cadastrali, certificați la Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru (în continuare - Agenție). (2) Inginerii cadastrali au dreptul, cu acordul titularului de drept, să intre în teritoriul construcției, să execute lucrări cadastrale, să întreprindă alte măsuri legate de procedura de formare a bunului imobil. (3) Construcțiile, lucrările sau plantațiile nu pot fi distruse, nici strămutate în procesul formării bunului imobil, fără consimțământul proprietarului.

Hotărârea Guvernului nr. 61/1999, pct. 19 lit. c), prevede expres că: „Pentru fiecare proprietar al încăperii (lor) să fie asigurat accesul separat la încăperea (le) ce-i aparțin sau posibilitatea de a amenaja o urare separată la această încăpere (ri), după caz să poată fi folosită conform destinației economice (activitate comercială).

Atenționează reclamantul că, circumstanțele expuse relevă faptul că Agenția Proprietății Publice este autoritatea abilitată cu împuterniciri de vânzare a bunurilor imobile proprietate publică (domeniul privat al statului), și inițiativa de formare a bunului imobil solicitat spre cumpărare îi revine acesteia, care emite Decizia de rigoare și o transmite Agenției Relații Funciare și Cadastru (ARFC) pentru executarea lucrărilor de elaborare a planului cadastral, determinarea prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent. APP nu a aplicat prevederile relevante și necesare, examinând cererea reclamantului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, pe când ar fi trebuit să le aplice și să inițieze procedura de formare, respectiv vânzare-cumpărare a terenului aferent edificiului privat, necesar activității tehnologice.

Ține să atragă atenția că, în toate cazurile de refuz (spețe similare) APP a fost obligată să-și exercite atribuțiile/competențele.

În drept, reclamantul își întemeiază afirmațiile pe prevederile art. 38 CPC; art. 3, 4, legea nr. 14308/1997; art. 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18 Legea nr. 354/2004; art. 4 (2) Legea nr. 91/2007; art. 14, 78, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 Legea nr. 354/2004; art. 4 (2) Legea nr. 91/2007; art. 7, 22, 27, 53 Legea 121/2007; pct. 2, 4, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 16,17, 18, 19, 20, 24, 26, 27,28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 HG

nr. 61/1999; Legea nr. 1543/1998; pct. 3, 7 HG 1428/2008, art. 1, 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 Legea nr. 190/1994; Legea nr. 793/2000 și solicită:

- obligarea Agenției Proprietății Publice să inițieze și să desfășoare procedura de formare a bunului imobil (teren), solicitat spre a fi vândut și să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent edificiului privat (f.d. 1-5, vol. I).

La 21 octombrie 2013, reclamanta SRL „Succes Victoria", prin intermediul directorului V. Paraschiv, s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune împotriva Agenției Proprietății Publice privind obligarea de a iniția procedura de formare a bunului imobil necesar procesului tehnologic.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta SRL „Succes Victoria" a specificat că, în fapt, s-a adresat Agenției Proprietății Publice (APP), Ministerului Mediului, Agenția Apele Moldovei; Primăriei mun. Chișinău, cu solicitare de a cumpăra terenul (0,06 ha) aferent edificiului privatizat, necesar procesului tehnologic, (scrisoarea cu nr. de ieșire 14 din 06.05.2013. La data de 24.06.2013 APP a expediat în adresa sa răspunsul cu nr. de ieșire 05-689, dar face trimitere la regulamentul aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008 în sens de refuz. De fapt era un răspuns confuz, deoarece situația sa nu cade sub incidența acelor prevederi, motiv din care a discutat cu juristul de la APP, care i-a sugerat să anexeze la cererea de vânzare-cumpărare planul cadastral al terenului solicitat și prețul (borderoul de calcul). Reclamanta a încercat să obțin aceste acte juridice, însă fără succes și a apelat la consultația uni jurist, care i-a explicat cadrul legal și de competența cui țin aceste prerogative. Este competența și atribuțiile APP. Astfel, la data de 02 septembrie curent, a depus la APP cerere și, deoarece a pierdut foarte mult timp în încercarea de a obține unele actele, a depus și acțiunea prealabila (în speranța că va contribui la soluționarea rapidă, amiabilă a litigiului. La data de 16.09.2013, reclamanta a primit refuzul APP, iarăși ambiguu, cererea prealabilă fiind ignorată.

Menționează reclamanta că, în fapt, a cumpărat în anul 1996, la licitația cu strigare, organizată de către Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat, un bun imobil expus spre vânzare (edificiu), nr. cadastral ***** și, ulterior o porțiune de terenul aferent cu nr. cadastral*****(pe care este amplasat edificiul), înregistrat la OCT Chișinău, la data de 27.02.2001,*****, locația *****. Imobilul/edificiul cumpărat este utilizat în activitatea economică a SRL „Succes- Victoria". În februarie 2001, a solicitat Primăriei mun. Chișinău, vânzarea și respectiv, cumpărarea terenului aferent obiectului privatizat, însă i s-a refuzat. La data de 13.02.2008, a adresat o altă scrisoare Primăriei, cu nr. de ieșire 2, însă iarăși nu a primit răspuns în scris, verbal i sa comunicat că se examinează posibilitatea vânzării terenului în cauză și că poate să-l folosească în continuare. La ultima întrevedere cu reprezentanții Primăriei Chișinău, reclamanta a primit refuz categoric invocându-se că terenul solicitat, spre a fi cumpărat, este de uz public și că are dreptul să se folosească de el fără careva îngrădiri. Deși, a solicitat de nenumărate ori să fie examinată posibilitatea vânzării terenului aferent necesar activității economice, să-i fie asigurat accesul la bunul imobil proprietate privată, problema nu s-a rezolvat.

Reclamanta mai specifică că, la 28.02.2013 a adresat o scrisoare Agenției Apele Moldovei, prin care a solicitat asigurarea accesului la imobilul amplasat în mun.

Chișinău, str. ***** și iarăși a primit refuz. La 22.03. 2013, împreună cu doi vecini, au adresat o scrisoare Guvernului R. Moldova în speranța că-i va ajuta să rezolve litigiul. Guvernul a readresat scrisoarea Ministerului Mediului care a comunicat că, cerința nu poate fi satisfăcută (nr. de ieșire 01-05/538 din 22.03.2013).

Mai indică reclamanta că, în drept, analizând cadrul legal în vigoare a ajuns la concluzia că, este în drept să cumpere terenul aferent obiectului privatizat necesar activității economice (procesului tehnologic) - 0,06 ha. De asemenea, are dreptul la cale de acces la imobilul ce îi aparține.

Astfel, conform Legii nr. 121, art. 7 alin. (2): Organul abilitat cu administrarea fi deetatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice.

Conform art. 22 lit. f) din aceeași Lege, obiect al privatizării sunt ... , inclusiv terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcții.

Articolul 27, din aceiași Lege, stipulează că, (1) Întreprinderile de stat/municipale, vietățile comerciale cu capital public sau public-privat, alte bunuri proprietate publică neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare pot fi privatizate după ce vor fi înscrise în lista bunurilor supuse privatizării, aprobată de Guvern sau de autoritatea administrației publice locale. Excepție de la această regulă fac terenurile aferente bunurilor supuse privatizării și bunurilor private, încăperile nelocuibile date în locațiune. (7) Actele juridice de privatizare a bunurilor neînscrise în lista bunurilor supuse privatizării sunt lovite de nulitate absolută. Excepție de la această regulă fac terenurile aferente bunurilor supuse privatizării sau bunurilor private și încăperile nelocuibile date în locațiune.

Conform art. 4 alin. (2) la Legii nr. 91 din 05.04.2007, de domeniul privat al statului țin trenurile aferente întreprinderilor de stat, alte terenuri care aparțin statului conform cadastrului funciar sau terenurile dobândite de stat, dacă nu fac parte din domeniul public.

Remarcă reclamantul că, procedura de vânzare a terenurilor proprietate publică este stipulată în Legea nr. 1308 din 25.07.2007, alte acte normative.

Conform, art. 4 al Legii nr. 1308 din 25.07.2007, vânzarea-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 de pe lingă Ministerul Economiei. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. (5) 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 (Agenția Proprietății Publice (APP); b) primarul municipiului, orașului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin. (2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern (APP): 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 Oficiul Cadastral Teritorial (OCT) sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului; determină prețul terenului (sectorului de teren); încheie contractul de vânzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului - revăzut pentru destinația respectivă. În cazul vânzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitație, prețul acestuia nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului; d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul geometric al terenului la oficiul 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 dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. (7) Autoritatea administrației publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deținător în registrul cadastral al deținătorilor de teren și informează despre aceasta organul fiscal teritorial. (9) Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului.

Conform Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 19.12.2008, pct. 3. „Teren aferent se consideră : suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile specificate la punctul 2 al Regulamentului și terenul adiacent, atribuit la decizia proprietarului”.

Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004 și Regulamentul cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 61 din 29.01.99, care este elaborat în baza Legii cadastrului nr. 543/1998, obiectul cărora este: 1) formarea imobilelor, ca obiecte independente de drept, prin separare, divizare, comasare sau combinare a unor bunuri imobile înscrise n Registrul bunurilor imobile, precum și înregistrarea imobilelor formate; 2) regulamentul stabilește ... modalitatea de divizare și comasare a terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate..., a terenurilor proprietate publică aferente întreprinderilor private, drepturile cărora sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Specifică reclamantul că, actele normative enunțate prevăd inițiatorul formării bunului imobil); Scopul formării bunului imobil; executantul lucrărilor cadastrale și condițiile principale de formare a bunului imobil.

Mai invocă reclamantul că, conform Legii nr. 354 și HG nr. 61: 1. Formarea bunului imobil se inițiază de către: a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului (APP); b) titularii de drepturi reale și de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), cu acordul proprietarului (Agenția Apele Moldovei); (după caz) art. 3 Legea 354.

Reieșind din aceiași lege: Articolul 4. Scopul formării bunului imobil: Bunul imobil se poate forma în orice scop care nu contravine legislației, inclusiv în scopul: a) transmiterii terenurilor în proprietate sau folosință persoanelor fizice sau juridice, în

condițiile legii; b) efectuării de tranzacții cu bunuri imobile; c) dezvoltării terenului, prin construirea sau reconstruirea clădirilor și altor lucrări amplasate pe el.

Articolul 5. Executantul lucrărilor cadastrale: (1) Lucrările de formare a bunurilor imobile sunt executate de oficiile cadastrale teritoriale, de întreprinderi de stat sau întreprinderi private, care dispun de ingineri cadastrali, certificați la Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru (în continuare - Agenție). (2) Inginerii cadastrali au dreptul, cu acordul titularului de drept, să intre în teritoriul construcției, să execute lucrări cadastrale, să întreprindă alte măsuri legate de procedura de formare a bunului imobil. (3) Construcțiile, lucrările sau plantațiile nu pot fi distruse, nici strămutate în procesul formării bunului imobil, fără consimțământul proprietarului.

Hotărârea Guvernului nr. 61/1999, pct. 19 lit. c), prevede expres că: „Pentru fiecare proprietar al încăperii (lor) să fie asigurat accesul separat la încăperea (le) ce-i aparțin sau posibilitatea de a amenaja o urare separată la această încăpere (ri), după caz să poată fi folosită conform destinației economice (activitate comercială).

Atenționează reclamantul că, circumstanțele expuse relevă faptul că Agenția Proprietății Publice este autoritatea abilitată cu împuterniciri de vânzare a bunurilor imobile proprietate publică (domeniul privat al statului), și inițiativa de formare a bunului imobil solicitat spre cumpărare îi revine acesteia, care emite Decizia de rigoare și o transmite Agenției Relații Funciare și Cadastru (ARFC) pentru executarea lucrărilor de elaborare a planului cadastral, determinarea prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent. APP nu a aplicat prevederile relevante și necesare, examinând cererea reclamantului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, pe când ar fi trebuit să le aplice și să inițieze procedura de formare, respectiv vânzare-cumpărare a terenului aferent edificiului privat, necesar activității tehnologice.

Ține să atragă atenția instanței că în toate cazurile de refuz (spețe similare) APP a fost obligată să-și exercite atribuțiile/competențele.

În drept, reclamanta SRL „Succes Victorie” întemeiază afirmațiile pe prevederile art. 38 CPC; 3, 4, Legea nr. 1308/1997; art. 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18 Legea nr. 354/2004; art. 4 (2) Legea nr. 91/2007; art. 14, 78, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 Legea nr. 354/2004; art. 4 (2) Legea nr. 91/2007; art. 7, 22, 27, 53 Legea 121/2007; pct. 2, 4, 7, 9, 11, 14, 15, 16,17, 18, 19, 20, 24, 26, 27,28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, HG nr. 61/1999; Legea nr. 1543/1998; pct. 3, 7 HG 1428/2008, art. 1, 4, 5, 7, 8, 11,12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, Legea nr. 190/1994; Legea nr. 793/2000 și solicită:

- obligarea Agenției Proprietății Publice să inițieze și să desfășoare procedura de formare a bunului imobil (teren), solicitat spre a fi vândut și să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent edificiului privat (f.d. 55-59, vol. I)

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 13 martie 2014, s-a dispus a conexa într-o singură procedură, dosarele civile: - la acțiunea înaintată de „Succes-Victoria” SRL către Agenția Proprietății Publice privind obligarea de a iniția procedura de formare a bunului imobil necesar procesului tehnologic, (dosarul civil 2e-193/2014); - la acțiunea lui ***** către Agenția Proprietății Publice privind obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare (preș. șed. *****, dosarul civil nr. 2-

826/14). Dosarul civil conexat, a-l transmite în procedură judecătorului Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, *****, și a-i atribui numărul 2-826/2014 (f.d. 118-119, vol. I).

Totodată, la 15 iulie 2014, în cadrul ședinței de judecată, de către reclamanții ***** și SRL „Succes Victoria", a fost înaintată cererea de concretizare și completare a cererii de chemare în judecată, prin care s-a menționat că, asupra prezentului litigiu au aplicabilitatea deplină prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.97. În special, această Lege prevede la art. 4 alin.(2) faptul că, vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al statului se efectuează de către Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. Această prevedere este o reglementare imperativă, care nu lasă loc de interpretări ci expres pune în seama autorității pârâte obligația de a acționa.

Mai mult, reclamanții remarcă că, la alin. (5) art. 4 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, este reglementat expres modalitatea de realizare practică a procedurii de vânzare a terenurilor, reglementându-se că vânzarea- cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului (atât SRL Succes-Victoria cât și Ivan *****s-au adresat către pârâtă cu câte o cerere prin care au solicitat achiziționarea terenurilor necesare accederii la construcțiile lor, proprietate privată, cât și pentru folosirea acestor construcții); b) 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 vânzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății (niciuna din aceste acțiuni imperative ale legii nu au fost executate de pârâtă, care a ignorat și neîntemeiat a respins cererile reclamanților. Această prevedere obliga pârâta să acționeze, să acumuleze documentele, să pregătească actele, să încheie contractul, dar niciuna din aceste acțiuni n-a fost executată, ce reprezintă o omisiune gravă a pârâtei); c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului prevăzut pentru destinația respectivă (reclamanții și azi sunt gata să achite banii necesari, dar aceasta este imposibil, deoarece pârâta intenționat refuză să procedeze după cum o obligă legea); d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul geometric al terenului la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

Prin urmare, reclamanții notează că, norma citată expres stipulează despre obligația pârâtei de a trece imediat la vânzarea terenurilor necesare utilizării și accederii la construcțiile reclamanților, potrivit schemelor și actelor anexate la prezenta cerere, dar de către aceasta nu se acționează în această privință, fiind necesară implicarea instanței de

judecată, care va obliga Agenția Proprietății Publice să respecte normele legale imperative.

Cât privește termenii de adresare în instanța de judecată, reclamanții atrag atenția că aceștia au fost pe deplin respectați, deoarece cererea prealabilă a fost depusă de reclamanți la data de 02.09.2013, iar răspunsul le-a fost furnizat la data de 16.09.2013, iar în judecată s-a depus cererea la data de 27.09.2013 – în termenul de 30 zile stabilit de lege.

Potrivit prevederilor art. 25 alin. (1) lit. b) din Legea contenciosului administrativ, judecind acțiunea, instanța de contencios administrativ admite acțiunea și obligă pârâtul să emită actul administrativ cerut de reclamant ori să elibereze un certificat, o adeverință sau oricare alt înscris, ori să înlăture încălcările pe care le-a comis, prevederi care permit reclamanților să solicite obligarea pârâtei Agenția Proprietății Publice să examineze cererile reclamanților privind vânzarea-cumpărarea terenurilor adiacente construcțiilor acestora, necesare pentru accederea și pentru utilizarea construcțiilor, să întocmească și să pregătească toate actele necesare realizării acestei proceduri și să semneze contractul de vânzare- cumpărare a terenurilor, după cum expres reiese din prevederile legale citate mai sus. Anume aceste cerințe au fost înaintate și prin cererile prealabile depuse de reclamanți, care au fost neîntemeiat ignorate. Prin urmare, consideră reclamanții că, refuzul pârâtei este ilegal în fond, fiind emis contrar prevederilor legii precum și a fost emis cu încălcarea procedurii stabilite, care obliga pârâtul să purceadă la documentarea dosarului în vederea înstrăinării terenurilor menționate, reieșind din cererile reclamanților, după cum se prevede și la art. 26 alin. (1) lit. a), c) din Legea contenciosului administrativ.

Fiind în prezența circumstanțelor de fapt și de drept menționate reclamanții completează și concretizează cererile de chemare în judecată cu următoarele solicitări:

- obligarea pârâtei Agenției Proprietății Publice să examineze cererile reclamanților ***** și SRL „Succes-Victoria”, referitoare la înstrăinarea terenurilor adiacente construcțiilor ce le aparțin reclamanților, necesare pentru accederea și deservirea construcțiilor și să întocmească toate actele în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare a acestor terenuri;

- obligarea pârâtei Agenției Proprietății Publice să semneze cu reclamanții ***** și SRL „Succes-Victoria contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor adiacente construcțiilor ce le aparțin reclamanților, necesare pentru accederea și deservirea construcțiilor (f.d. 140-142, vol. I).

La 16 martie 2015, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, de către avocatul Dumitru Pavel, în interesele reclamanților ***** și SRL „Succes Victoria”, a fost înaintată cerere de concretizare și completare a cererii de chemare în judecată, prin care reclamanții au concretizat părțile în proces (fiind indicați în calitate de intervenienți accesorii din partea pârâtului – Guvernul R. Moldova, Ministerul Economiei R. Moldova, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău) și pretențiile înaintate și prin care s-a specificat că, asupra prezentului litigiu au aplicabilitatea deplină prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.97. În special, această Lege prevede la art. 4 alin.(2) faptul că, vânzarea-cumpărarea terenurilor

din domeniul privat al statului se efectuează de către Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. Această prevedere este o reglementare imperativă, care nu lasă loc de interpretări ci expres pune în seama autorității pârâte obligația de a acționa.

Mai mult, reclamanții remarcă că, la alin. (5) art. 4 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, este reglementat expres modalitatea de realizare practică a procedurii de vânzare a terenurilor, reglementându-se că vânzarea- cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului (atât SRL Succes-Victoria cât și Ivan *****s-au adresat către pârâtă cu câte o cerere prin care au solicitat achiziționarea terenurilor necesare accederii la construcțiile lor, proprietate privată, cât și pentru folosirea acestor construcții); b) 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 vânzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății (niciuna din aceste acțiuni imperative ale legii nu au fost executate de pârâtă, care a ignorat și neîntemeiat a respins cererile reclamanților. Această prevedere obliga pârâta să acționeze, să acumuleze documentele, să pregătească actele, să încheie contractul, dar niciuna din aceste acțiuni n-a fost executată, ce reprezintă o omisiune gravă a pârâtei); c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului prevăzut pentru destinația respectivă (reclamanții și azi sunt gata să achite banii necesari, dar aceasta este imposibil, deoarece pârâta intenționat refuză să procedeze după cum o obligă legea); d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul geometric al terenului la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

Prin urmare, reclamanții notează că, norma citată expres stipulează despre obligația pârâtei de a trece imediat la vânzarea terenurilor necesare utilizării și accederii la construcțiile reclamanților, potrivit schemelor și actelor anexate la prezenta cerere, dar de către aceasta nu se acționează în această privință, fiind necesară implicarea instanței de judecată, care va obliga Agenția Proprietății Publice să respecte normele legale imperative.

Totodată, în susținerea cerințelor, reclamanții au invocat și prevederile art. l din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care, stabilește că prezenta lege se aplică în cazurile: a) vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectivelor private, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate. Agenția Proprietății Publice motivează că ea nu este competentă să vândă terenurile proprietate a statului, care sunt aferente caselor de locuit particulare, invocând

prevederile pct. 4 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, potrivit cărora prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau private, amplasate în casele de locuit. Totodată, acest organ, investit prin lege cu atribuții de vindere a terenurilor din domeniul privat al statului, menționează că nu cunoaște un alt organ care să fi fost desemnat de către Guvern cu prerogativa de a înstrăina terenurile din domeniul privat al statului cu destinația teren aferent caselor de locuit.

Prin urmare, reclamanții indică că, sunt prezenți în fața situației când *****, în calitate de proprietar al casei de locuit, este privat de dreptul de a obține în proprietate terenul aferent și adiacent casei sale, teren care este proprietate privată a statului, iar instanța de judecată urmează să aplice, inclusiv prin analogie și extindere, prevederile citate și asupra situației reclamantului dat, deoarece este inadmisibilă situația ca o problemă juridică să nu poată fi soluționată la nivel național de vreuna din autoritățile constituționale ale țării. Această extindere, poate afecta, într-o măsură oarecare interesele și drepturile intervenienților indicați, motiv pentru care ei urmează a fi prezenți la judecarea cauzei și să-și prezinte argumentele în scris față de situația dată, având în vedere că interpelarea înaintată de avocat a fost lăsată fără o justă, corectă și completă examinare).

Cât privește termenii de adresare în instanța de judecată, reclamanții atrag atenția că aceștia au fost pe deplin respectați, deoarece cererea prealabilă a fost depusă de reclamanți la data de 02.09.2013, iar răspunsul le-a fost furnizat la data de 16.09.2013, iar în judecată s-a depus cererea la data de 27.09.2013 – în termenul de 30 zile stabilit de lege.

Potrivit prevederilor art. 25 alin. (1) lit. b) din Legea contenciosului administrativ, judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ admite acțiunea și obligă pârâtul să emită actul administrativ cerut de reclamant ori să elibereze un certificat, o adeverință sau oricare alt înscris, ori să înlăture încălcările pe care le-a comis, prevederi care permit reclamanților să solicite obligarea pârâtei Agenția Proprietății Publice să examineze cererile reclamanților privind vânzarea-cumpărarea terenurilor adiacente construcțiilor acestora, necesare pentru accederea și pentru utilizarea construcțiilor, să întocmească și să pregătească toate actele necesare realizării acestei proceduri și să semneze contractul de vânzare- cumpărare a terenurilor, după cum expres reiese din prevederile legale citate mai sus. Anume aceste cerințe au fost înaintate și prin cererile prealabile depuse de reclamanți, care au fost neîntemeiat ignorate. Prin urmare, consideră reclamanții că, refuzul pârâtului este ilegal în fond, fiind emis contrar prevederilor legii precum și a fost emis cu încălcarea procedurii stabilite, care obliga pârâtul să purceadă la documentarea dosarului în vederea înstrăinării terenurilor menționate, reieșind din cererile reclamanților, după cum se prevede și la art. 26 alin. (1) lit. a), c) din Legea contenciosului administrativ.

Fiind în prezența circumstanțelor de fapt și de drept menționate, reclamanții completează și concretizează cererile de chemare în judecată cu următoarele solicitări:

- obligarea pârâtei Agenției Proprietății Publice să examineze cererile reclamanților ***** și SRL „Succes-Victoria, referitoare la înstrăinarea terenurilor adiacente construcțiilor ce le aparțin reclamanților, necesare pentru accederea și deservirea construcțiilor și să întocmească toate actele în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare a acestor terenuri;

- obligarea pârâtei Agenției Proprietății Publice să semneze cu reclamanții ***** și SRL „Succes-Victoria contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor adiacente construcțiilor ce le aparțin reclamanților, necesare pentru accederea și deservirea construcțiilor (f.d. 203-206, vol. I).

La 11 decembrie 2013, la 21 ianuarie 2014 și la 21 iulie 2023, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, din partea Agenției Proprietății Publice au parvenit referințele, prin care s-a solicitat a respinge ca neîntemeiat acţiunea înaintată de ***** și SRL „Succes Victoria” (f.d. 47-48, vol. I; f.d. 103-104, vol. I; f.d. 138-140, vol. II).

La 18 mai 2015 și la 23 ianuarie 2017, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, din partea terțului – Ministerului Economiei al Republicii Moldova au parvenit referințele, prin care s-a solicitat respingerea integrală a acțiunii reclamanților, ca fiind nefondată și examinarea pricinii în lipsa reprezentantului Ministerului Economiei (f.d. 218-219, vol. I; f.d. 53-54, vol. II).

La 04 martie 2021, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, din partea terților – Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău a parvenit referința, prin care s-a lăsat soluționarea litigiului la discreția instanței (f.d. 138-140, vol. II).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, din 9 februarie 2017, s-a suspendat cauza civilă la acțiunea lui ***** și SRL „Succes Victoria” împotriva Agenției Proprietății Publice privind obligarea examinării cererilor, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 12 iunie 2023, procesul în ordinea contenciosului administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de ***** și SRL „Succes Victoria” împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii Guvernul R. Moldova, Ministerul Economiei R. Moldova, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, a fost reluat (f.d. 67-68, vol. II; f.d. 130-131, vol. II).

În ședința de judecată reclamanții ***** și SRL „Succes Victoria”, precum și reprezentantul reclamanților – avocatul Dumitru Pavel, nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței, fiind citați în modul prevăzut de lege.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtei Agenției Proprietății Publice – Procopovici Cristina, acționând în baza procurii anexate la dosar (f.d. 141, vol. II), a solicitat respingerea acțiunii, conform poziției expuse în referințele depuse (f.d. 4747, vol. I; f.d. 103-104, vol. I; f.d. 138-140, vol. II).

Terții – Guvernul Republicii Moldova, Ministerul Economiei al Republicii Moldova, Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, în cadrul ședințelor de judecată nu s-au prezentat din motive necunoscute instanței, fiind citați în modul prevăzut de lege.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicațiile reprezentantului autorității publice pârâte, studiind materialele cauzei și probele prezentate pe parcursul examinării cauzei, instanţa de judecată ajunge la concluzia că acțiunea depusă de ***** și SRL „Succes Victoria” împotriva Agenției Proprietății Publice, terți Guvernul R. Moldova, Ministerul Economiei R. Moldova, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, este una neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Potrivit art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ iniţiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acţiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare până la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs şi de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

La caz, se constată că, procedura administrativă a fost inițiată la 06 și 07 mai 2013 (data adresării reclamanților cu cereri la APP) şi se referă la o procedură administrativă inițiată până la 1 aprilie 2019, aspect care determină, că în cazul în speță se vor aplica dispozițiile legale vechi, care reglementau aceste instituții, la caz prevederile Legii contenciosului administrativ.

Potrivit art. 1 alin. (2) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000 (în vigoare la momentul inițierii procedurii administrative și la data adresării reclamantului în instanța de judecată), orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

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.

Potrivit art. 3 din Legea contenciosului administrativ, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ şi individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de autoritățile publice şi autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi; subdiviziunile autorităților publice; funcționarii din structurile specificate la lit. a) şi b). Obiect al acțiunii în contenciosul administrativ poate fi şi nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

În conformitate cu art. 17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art. 206 Cod administrativ, (1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ). (2) Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin. (1), cu excepţia situaţiei cînd se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

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

În concordanță cu art. 16 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ, acțiunea poate fi înaintată nemijlocit instanței de contencios administrativ în cazurile expres prevăzute de lege şi în cazurile în care persoana se consideră vătămată într-un drept al său prin nesoluționarea în termen legal ori prin respingerea cererii prealabile privind recunoașterea dreptului pretins şi repararea pagubei cauzate.

Potrivit art. 17 alin. (1) lit. c) al Legii, cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă.

Instanța de judecată a stabilit că, la 7 mai 2013 și la 3 septembrie 2013, reclamantul *****, s-a adresa Agenției Proprietății Publice cu cererii, prin care a solicitat acordul și dispoziția Agenției privind vânzarea-cumpărarea terenului aferent obiectului privatizat, necesa exploatării casei prorpeitate privată și activității economice, de 0,05 ha (f.d. 7-8, 9-10, vol. I).

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice n***** din 24 iunie 2013, reclamantul *****, a fost informat că, Agenția Proprietății Publice a examinat solicitarea privind acordul și dispoziția Agenției Proprietății Publice la vânzarea-cumpărarea terenului aferent casei de locuit individuale, situate în mun. Chișinău, str. ***** și, în limita competențelor funcționale comunică următoarele. Procedura de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente este stabilită în Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice, Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de ânzare-cumpărare a pământului și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008. Astfel, în conformitate cu prevederile legale nominalizate organul abilitat de stat cu funcții de vânzare a terenurilor aferente proprietate a statului este Agenția Proprietății Publice. Însă, în conformitate cu

prevederile p. 4 al Regulamentului cu rrivire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, terenurile aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau private, amplasate în casele de locuit, nu pot fi vândute ca terenuri aferente (f.d. 19, vol. I).

Potrivit răspunsului Agenției Proprietății Publice ***** din 16 septembrie 2013, reclamantului ***** i-a fost comunicat că, Agenția Proprietății Publice a examinat cererea privind acordul și dispoziția la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din mun. Chișinău, str.***** și, în limita competențelor funcționale comunică următoarele. În urma examinării cererii nr. 15 din 07.05.2013 privind acordul și dispoziția la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din mun. Chișinău, str. *****, Agenția Proprietății Publice expediat răspunsul n***** din 24.06.2013. În acest aspect, menționează că cererea din 03.09.2013 este similară cererii nr. 15 din 07.05.2013, iar în conformitate cu art. 20 al Legii cu privire la petiționare nr. 190-XIII din 19.07.1994, petițiile adresate a doua oară nu se reexaminează. Prezentul răspuns nu servește temei pentru repunerea în termenul de prescripție (f.d. 26, vol. I)

Totodată, din actele cauzei se constată că, la 06 mai 2013 și 02 septembrie 2023, reclamanta SRL „Succes Victoria" a depus la Agenția Proprietății Publice cu cererii, prin care a solicitat acordul și dispoziția Agenției privind vânzarea-cumpărarea terenului aferent obiectului privatizat, necesa exploatării casei prorpeitate privată și activității economice, de 0,06 ha (f.d. 74-75, 76-77, vol. I).

Potrvit răspunsului Agenției Proprietății Publice nr. 05-689 din 24 iunie 2013, reclamanta SRL „Succes Victoria", a fost informată că, Agenția Proprietății Publice a examinat solicitarea privind acordul și dispoziția Agenției Proprietății Publice la vânzarea-cumpărarea terenului aferent casei de locuit individuale, situate în mun. Chișinău, str. ***** și, în limita competențelor funcționale comunică următoarele. Procedura de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente este stabilită în Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice, Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de ânzare-cumpărare a pământului și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008. În acest sens, Agenția Proprietății Publice informează că SRL „Succes- Victoria" urmează să se conformeze prevederilor legale, inclusiv să prezinte materialele necesare prevăzute în p. 11 al Regulamentul nominalizat. La prezentarea tuturor actelor necesare Agenția Proprietății Publice se va expune asupra solicitării de procurare a terenului în cauză (f.d. 78, vol. I).

Reieșind din scrisoarea Agenției Proprietății Publice*****din 16 septembrie 2013, reclamantei SRL „Succes Victoria", i s-a adus la cunoștință că, Agenția Proprietății Publice a examinat cererea privind acordul și dispoziția la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din mun. Chișinău, str. ***** și, în limita competențelor funcționale comunică următoarele. În urma examinării cererii SRL „Succes-Victoria" nr. 14 din 06.05.2013 privind acordul și dispoziția la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din mun. Chișinău, str. *****, Agenția Proprietății Publice expediat răspunsul nr. 05-689 din 24.06.2013. În acest

aspect, menționează că cererea SRL „Succes-Victoria” nr. 25 din 02.09.2013 este similară cererii nr. 14 din 06.05.2013, iar în conformitate cu art. 20 al Legii cu privire la petiționare nr. 190-XIII din 19.07.1994, petițiile adresate a doua oară nu se reexaminează. Prezentul răspuns nu servește temei pentru repunerea în termenul de prescripție (f.d. 73, vol. I).

Nefiind de acord cu răspunsurile Agenției Proprietății Publice, reclamanții ***** și SRL „Succes-Victoria” și-au realizat dreptul la acțiune și au depus acțiuni în contenciosul administrativ la 07 octombrie 2013 și la 21 octombrie 2013 (f.d. 1-5, vol. I; f.d. 55-59, vol. I).

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată constată că reclamanții ***** și SRL „Succes-Victoria” au respectat procedura, precum și termenul de depunere a acțiunilor în contencios administrativ, astfel, acțiunile fiind admisibile, instanța urmează să se expună asupra fondului cauzei.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile legii contenciosului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii privind organizarea judecătorească. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept.

Or, reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitor și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Din actele cauzei și materialele dosarului administrativ prezentat de autoritatea publică pârâtă, se atestă că, la 30 iulie 1996, între Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat și SRL „Succes Victoria”, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil expus spre vânzare (edificiu), la licitația cu strigare, situat în mun. Chișinău, s***** (f.d. 61-63, vol. I).

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare din 01 februarie 2001, înregistrat cu *****, SRL „Succes Victoria” a cumpărat de la Primăria mun. Chișinău, terenul aferent al obiectivului privatizat, situat pe s*****, cu suprafața de *****f.d. 64-68, vol. I)

La 27 februarie 2001, reclamantei SRL „Succes Victoria” i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren emis în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 19/40 din 28.09.2000 și a contractului vânzare-cumpărare ***** din 01 februarie 2001, prin care i s-a repartizat în proprietate terenul cu suprafața de *****, situat în mun. Chișinău, s*****, scopul repartizării – bază de producție (f.d. 71, vol. I).

Prin procesul-verbal de recepție finală *****din 2 iulie 2003, semnat de membrii Comisie de recepție din cadrul Preturii sectorului Botanica, a fost recepționată casa de locuit lit. B, B1, B2, B3, B4 din s***** (f.d. 17, vol. I).

Conform contractului de vânzare-cumpărare a terenului din 31 octombrie 2005, încheiat între Primăria mun. Chișinău și *****, înregistrat cu nr. 9671, reclamantul ***** a cumpărat terenul situat în mun. Chișinău, s*****, cu suprafața totală de 700 m.p., destinat pentru exploatarea și deservirea casei de locuit particulare (f.d. 11-14, vol. I).

La 07 noiembrie 2005, reclamantului ***** i-a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren emis în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. ***** din 05.08.2005 și a contractului vânzare-cumpărare *****in 31.10.2005, prin care i s-a repartizat în proprietate terenul cu suprafața de 0,070 ha, situat în mun. Chișinău, s*****, scopul repartizării – construcție locativă, înragistrat la OCT Chișinău cu nr. cadastral ***** la 09.12.2005 (f.d. 15-15 verso; f.d. 18, vol. I).

Totodată, instanța de judecată specifică că, reieșind din scrisoarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău ***** din 11 septembrie 2008, la demersul reclamantului ***** s-a informat că, în rezultatul verificării datelor din dosarul cadastral a bunului imobil din mun. Chișinău, str. *****, s-a constatat că casa de locuit este înregistrată în registrul bunurilor imobile cu numărul ***** dar în realitate este amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****. Pentru a transfera construcția dintr-un registru în altul este nevoie de modificări în baza de date, care pot fi efectuate la solicitarea proprietarului cu prezentarea actelor de drept în original (f.d. 20, vol. I).

În același timp, instanța notează că, potrivit răspunsului Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare din cadrul Consiliului mun. Chișinău ***** din 21 martie 2013, reclamanta SRL „Succes Victoria” a fost informată că, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a examinat demersul comun al S.R.L. „Succes-Victoria”, S.R.L. „Constautov” și Dlui I. *****cu privire la asigurarea accesului la imobilele - proprietate privată din str. Băcioii-Noi 14 și informează că terenul adiacent imobilelor în cauză constituie proprietate de stat și urmează a fi gestionat de către organele abilitate, conform legislației în vigoare. în conformitate cu art. 7 din Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007 „Privind administrarea și deetatizarea proprietății publice”, organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice (f.d. 72, vol. I).

Conform extrasului din registrul bunurilor imobile, eliberat la 24.07.2013, bunurile imobile – terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** și construcția cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de *****. situate în mun. Chișinău, sect. Botanica, s*****, aparțin cu drept de proprietate SRL „Succes Victoria” (f.d. 81, vol. I).

În context, instanța consideră relevante prevederile art. 7 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, conform cărora, Agenția Proprietății Publice este organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului, ale cărei atribuții sunt stabilite în conformitate cu prezenta lege și cu alte acte normative.

Potrivit prevederilor art. 17 alin. (1) și (2) al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004, (1) Pentru a obține permisiunea de formare a unui bun

imobil proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale, persoana interesată depune o cerere la autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil respectiv. (2) La cererea de formare a bunului imobil se anexează: a) extrasul din Registrul bunurilor imobile; b) planul bunului imobil inițial; c) acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau al proprietarilor bunurilor imobile adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului; d) actele ce confirmă drepturile patrimoniale ale persoanei interesate asupra bunurilor imobile inițiale.

În conformitate cu prevederile art. 500 din Codul civil, coroborat cu art. 3 din Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, doar proprietarul unui bun este în drept să decidă cu privire la soarta acestuia și nimeni nu are dreptul să intervină în această prerogativă a proprietarului.

Așadar, instanța de judecată reține că, conform informației din Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** și *****, sunt amplasate pe terenurile cu nr. cadastrale *****, cu suprafețele de teren 0,0331 ha și respectiv *****, dreptul de proprietate privată asupra acestor bunuri fiind înregistrat după reclamanții ***** şi SRL „Succes-Victoria” (f. 71-72; 73-75 dosar administrativ).

Prin urmare instanța constată cu certitudine că, construcțiile ce aparțin reclamanților ***** şi SRL „Succes-Victoria” cu drept de proprietate, cu nr. cadastrale ***** și *****, deja sunt determinate cu teren aferent, ce constituie proprietate privată a acestora.

Totodată, din referința autorității publice pârâte instanța a stabilit că, urmare analizei materialelor grafice din Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, s-a constatat că, terenuri libere de construcții, care pot fi atribuite reclamanților ***** şi SRL „Succes-Victoria”, suplimentar la terenurile deja deținute în proprietate privată, în vecinătate nu există.

Totodată, se impune a fi specificat faptul că, terenul cu nr. cadastral *****, din care reclamanții ***** şi SRL „Succes-Victoria” solicită formarea prin separare, situat în mun. Chișinău, s*****, cu suprafața de ***** este înregistrat cu drept de proprietate a Statului Republica Moldova, în folosința ÎS „Stațiunea Tehnologică pentru Irigare Chișinău” (f. 63-70 dosar administrativ) în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 17.06.2011, Or, terenul specificat nu este grevat cu careva drepturi reale în folosul altor terți, inclusiv a reclamanților, în sensul art. 424 alin. (1) al Codului civil.

Potrivit art. 4 alin. (2) al Legii privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007, de domeniul privat al statului țin terenurile aferente întreprinderilor de stat, alte terenuri care aparțin statului conform cadastrului funciar sau terenurile dobândite de stat, dacă nu fac parte din domeniul public.

Conform prevederilor art. 8 alin. (1) al Legii privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007 (în vigoare la data înaintării acțiunilor în instanța de judecată), (1) În domeniul administrării bunurilor proprietate publică, de competența autorităţilor administrației publice centrale sunt: a) asigurarea dezvoltării economice a ramurilor respective ale economiei naţionale, inclusiv prin atragerea de

investiții şi prin creşterea competitivității producției, lucrărilor şi serviciilor; b) asigurarea procesului de delimitare a proprietății statului şi a proprietății unităților administrativ-teritoriale, în modul stabilit de legislaţie; c) prezentarea de propuneri către organul abilitat privind includerea bunurilor proprietate a statului în lista bunurilor nepasibile de privatizare; d) prezentarea organului abilitat a propunerilor de includere a bunurilor proprietate publică a statului, a lucrărilor şi serviciilor în listele bunurilor proprietate publică a statului, lucrărilor şi serviciilor propuse pentru concesionare sau pentru altă formă de parteneriat public-privat, însoțite de studiile de fezabilitate, precum şi a condițiilor concesionării ori ale altei forme de parteneriat public-privat; e) asigurarea, în temeiul unei hotărâri de Guvern, a fondării, restructurării, reorganizării sau lichidării întreprinderilor de stat, a societăților comerciale cu capital integral sau parțial de stat în limitele legii şi exercitarea funcțiilor de fondator (cofondator) în administrarea acestora; e[1]) transmiterea, cu acordul autorităţii administrației publice centrale interesate, a bunurilor proprietate publică a statului, cu excepţia celor care se transmit conform art. 6 alin. (1) lit. a[1]), din administrarea unei autorități a administrației publice centrale în administrarea altei autorități a administrației publice centrale; f) ținerea evidenței patrimoniului de stat din ramură, a contractelor de locațiune/arendă, comodat, concesiune şi administrare fiduciară a bunurilor proprietate de stat din subordine; g) exercitarea controlului asupra integrității şi folosirii eficiente a patrimoniului de stat din ramurile respective, inclusiv coordonarea înstrăinării, gajării şi casării activelor, precum şi asupra corectitudinii calculării şi transferării la timp a dividendelor provenite din acţiunile (cotele sociale) ale statului şi a unei părţi din profitul net al întreprinderilor de stat; g[1]) administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate de stat din gestiune, inclusiv darea lor în locațiune/arendă; h) prezentarea dărilor de seamă privind patrimoniul public organului abilitat, în modul stabilit de Guvern; i) întocmirea rapoartelor anuale privind rezultatele administrării proprietății publice şi prezentarea lor Guvernului şi organului abilitat; j) informarea societății civile despre activitatea ramurii; k) alte atribuții stabilite de legislaţie.

Potrivit art. 4 din Legea privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, (1) Terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat şi terenuri proprietate a unităților administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabilește prin lege. (2) Vânzarea-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 de pe lângă Ministerul Economiei. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. (3) Terenurile, proprietate publică pot fi vândute atât persoanelor fizice şi, persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cât şi investitorilor străini, cu excepţia terenurilor cu destinație agricolă şi ale fondului silvic care se vând numai persoanelor, fizice şi persoanelor juridice ale Republicii Moldova. (4) Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează cu achitarea prețului la o plată unică sau în rate. La încheierea contractului de vânzare-cumpărare în rate, se achită cel puțin 50% din prețul

terenului. Restul plății pentru terenurile aferente utilizate în procesul tehnologic poate fi eșalonat pe o perioadă de până la 3 ani şi se va efectua trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor în funcţie de nivelul inflației calculat de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare până la data efectuării plății. În cazul neachitării plății în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată. Terenurile aferente proprietate publică neutilizate în procesul tehnologic se vând la o plată unică. (5) 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 legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administrației publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, determină prețul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vânzare-cumpărare şi stabilește termenul de achitare a plății; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului prevăzut pentru destinația respectivă în cazul vânzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitație, prețul acestuia nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului; d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la oficiul 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 dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. (7) Autoritatea administrației publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deținător în registrul cadastral al deținătorilor de teren, şi informează despre aceasta organul fiscal teritorial. (8) La încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a terenului, autoritatea administrației publice locale poate stabili unele restricții (servituți) pe care proprietarii vor fi obligați să le respecte. (9) Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum şi celor aferente construcţiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri şi 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, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică şi relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege. (9^1) Terenurile proprietate publică aferente construcţiilor din cadrul parcurilor industriale se vând la prețul normativ al pământului stabilit la momentul dării acestora în folosință întreprinderii administrator sau în arendă rezidenților parcului industrial, exclusiv după procurarea şi/sau darea în exploatare a construcţiilor cu destinație industrială şi conexe , cu condiţia de respectare a prevederilor Legii cu privire la parcurile industriale. (10) Terenul de pe lângă casă atribuit în folosință

temporară şi terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depăşeşte norma prevăzută de legislaţie se vând la preţul normativ conform tarifului indicat la poziţia I din anexă la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosinţă se află în cazul în care, după parametri şi amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menţionate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației. (11) Mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor proprietate publică a statului se va vărsă la bugetul de stat. (12) Mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se varsă la bugetul municipiului, orașului, satului (comunei). Mijloacele în cauză urmează să fie utilizate la cheltuieli capitale şi la realizarea măsurilor de valorifica re a terenurilor noi şi de sporire a fertilității solurilor.

Instanța de judecată notează că, modul de valorificare a terenurilor proprietate publică a statului este stabilit prin Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului 1428 din 16 decembrie 2008 (în vigoare la data înaintării acțiunilor în instanța de judecată).

În conformitate cu prevederile pct. 3 și 4 din Regulamentul specificat, 3. Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit obiectivele şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic, obiectivele privatizate sau supuse privatizării, obiectivele private, precum şi construcțiile nefinalizate. 4. Prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor: 1) din domeniul public; 2) aferente caselor de locuit şi bunurilor privatizate sau private, amplasate în casele de locuit; 3) situate în zonele fondului apelor, în zone de odihnă, parcuri, grădini publice şi scuaruri sau destinate dezvoltării rețelelor inginerești şi necesităților publice, conform planului de amenajare a teritoriului unității administrativ-teritoriale şi planului urbanistic general al localităților acestei unități, aprobate în modul stabilit, aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; 4) aferente bunurilor nepasibile privatizării; 5) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu substanțe biologice periculoase; 6) aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică; 7) care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate. În cazul în care terenurile menţionate în prezentul punct constituie părţi integrante ale terenurilor aferente, formarea acestora se efectuează la cererea persoanei interesate, în baza schemei terenului aferent, elaborate, respectând principiul proporționalității, de întreprinderea 1icenţiată în domeniul urbanismului, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute în Legea cu privire la formarea bunurilor imobil.

Conform pct. 5-6 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, 5. 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 privinţa suprafețelor construcţiilor, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislaţie. În cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor într-o construcție aparține mai

multor proprietari şi fiecare proprietar aparte întrunește toate condiţiile prevăzute în prezentul Regulament, pentru a fi calificat drept Cumpărător, toți proprietarii au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părţi. 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 1icenţiată în domeniul urbanismului, respectând principiul proporționalității în privinţa suprafețelor încăperilor în construcții, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile prevăzute de legislaţie. Prețul de vânzare a terenurilor se achită de către fiecare proprietar proporțional cotei lui din obiect. În cazul formării, conform prezentului punct, a unor bunuri noi, modificări le corespunzătoare se introduc în registrul bunurilor imobile în baza ordinului Agenției Relații Funciare şi Cadastru pentru terenurile aferente din domeniul privat a1 statului şi în baza deciziei primarului – pentru te renurile aferente din domeniul privat al unității administrativ- teritoriale. 6. Vânzarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafața şi adresa terenului. Vânzarea terenurilor aferente din domeniul privat al statului se efectuează de către Agenția Proprietății Publice subordonată Ministerului Economiei care, în numele statului, încheie contracte de vânzare-cumpărare. 7. Cumpărător al terenului aferent (în continuare - Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren. În cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător al terenului aferent poate acționa numai această întreprindere. Acționarii (participanții) întreprinderii nu pot acționa în calitate de Cumpărător în nume propriu. În cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor într-o construcție aparține mai multor proprietari şi fiecare proprietar aparte întrunește toate condiţiile prevăzute în prezentul Regulament, pentru a fi calificat drept Cumpărător, toți proprietarii au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părţi. Plata se achită de către fiecare proprietar proporțional cotei lui din obiect.

Potrivit scrisorii Agenției „Apele Moldovei” cu ***** din 15 august 2016 adresate Cabinetului avocatului „Dumitru Pavel” se indică că, Agenția „Apele Moldovei” a examinat cererea referitor la coordonarea formării bunului imobil, terenul de pe adresa mun. Chișinău, str. ***** și informează că terenul în cauză nu se află în gestiunea lor și nu sunt în drept să coordoneze formarea bunului imobil pe această adresă (f.d. 39, vol. II).

Reieșind din răspunsul Agenției proprietății Publice nr. 05-1115 din 27 septembrie 2016, se informează că, Agenția Proprietății Publice, în comun cu Agenția Relații Funciare și Cadastru a examinat cererea privind emiterea acordului scris la formarea bunului și la cumpărarea de către cet. ***** și SRL „Succes-Victoria” a terenurilor necesare pentru accederea și gestionarea construcțiilor proprietate privată și terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****,*****și, în limita competențelor funcționale, repetat, comunică următoarele. Conform informației din versiunea electronică a Registrului bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral 0100119139, amplasat în mun. Chișinău, sect.

Botanica, *****, adiacent terenurilor proprietate privată a cet. ***** și SRL „Succes-Victoria” este un teren proprietate publică de stat, gestionat de ÎS „Stațiunea Tehnologică pentru Irigare Chișinău”. Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile reglementează particularitățile formării bunurilor imobile proprietate a statului. Conform prevederilor alin. (1) art. 17 din legea prenotată, pentru a obține permisiunea de formare a unui bun imobil proprietate a statului, persoana interesată depune o cerere la autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil respectiv. În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1) lit. g[1]) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.l21-XVI din 04.05.2007, în domeniul administrării bunurilor proprietate publică, de competența Agenției „Apele Moldovei” din subordinea Ministerului Mediului, ține administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate de stat din gestiune (f.d. 42, vol. II).

În concluzie, instanța de judecată remarcă că, construcțiile cu nr. cadastrale ***** și *****, ce aparțin reclamanților ***** şi SRL „Succes-Victoria”, deja sunt determinate cu teren aferent, ce constituie proprietate privată a reclamanților, iar terenuri libere de construcții, care pot fi atribuite suplimentar la terenurile prenotate, nu sunt în vecinătate, considerente din care solicitările reclamanților nu pot fi admise în acest sens.

În același timp, instanța consideră imperios de a specifica că, superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. În contextul solicitărilor invocate, se denotă că reclamanții au interpretat eronat normele legale în baza cărora și-au înaintat cerințele, or construcțiile cu nr. cadastrale ***** și ***** sunt amplasate pe terenurile cu nr. cadastrale *****, cu suprafețele de teren 0,0331 ha și respectiv *****, dreptul de proprietate privată asupra acestor bunuri fiind înregistrat după reclamanții ***** şi SRL „Succes-Victoria”.

La fel, este esențial să se sublinieze principiul fundamental consacrat de Codul Civil, conform căruia dreptul de proprietate privată este inviolabil, iar nicio persoană nu poate fi lipsită de acest drept decât în cazurile și condițiile expres prevăzute de lege. Or, atribuirea unor terenuri suplimentare solicitate de reclamanți ar constitui o ingerință nejustificată în exercițiul dreptului de proprietate al statului, care, în calitate de proprietar exclusiv, deține prerogativa unică de a dispune de bunurile sale în conformitate cu normele prevăzute de legea civilă. Aceasta ar afecta principiul liberului exercițiu al dreptului de proprietate al statului, printr-o intervenție nepermisă, care nu își găsește justificare în cadrul normativ aplicabil.

Mai mult, instanța remară că, cererea reclamanților vizează crearea unor noi bunuri imobile prin divizarea unor suprafețe de teren din patrimoniul public al statului, iar din analiza cadrului legal aplicabil, rezultă că legislația nu instituie în sarcina autorităților o obligație imperativă de a proceda la formarea de noi bunuri imobile în astfel de situații. Or, formarea acestor bunuri imobile, prin dezmembrarea terenurilor din proprietatea publică, constituie o operațiune de natură administrativă care are un caracter facultativ și nu obligatoriu. În acest sens, autoritățile publice dețin o marjă largă de apreciere cu privire la oportunitatea efectuării unei astfel de operațiuni, iar reclamanții nu

pot pretinde, în absența unui temei legal explicit, obligarea acestor autorități să inițieze formarea și, ulterior, transferul dreptului de proprietate asupra unor bunuri noi. Această prerogativă rămâne la discreția autorităților competente, cu respectarea normelor legale speciale incidente în materie, care reglementează regimul juridic al proprietății publice.

Nu în ultimul rând, se reține că solicitarea reclamanților de atribuire a unor suprafețe suplimentare de teren, adiacente construcțiilor lor, sub pretextul facilităților de exploatare și acces, ar putea deschide calea unui abuz și a unor practici neunitare din partea autorităților publice. O interpretare extensivă a cadrului normativ ar crea un precedent periculos, permițînând extinderea nejustificată a proprietății private în detrimentul domeniul public/privat al statului.

În acest context, analizând argumentele expuse de reclamanți în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de judecată constată că, acțiunile pârâtului sunt întemeiate, or, poziția reclamanților expusă în acțiunile înaintate, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material și pe argumente neprobate.

Coroborând normele legale citate cu circumstanțele speței, instanța deduce, că activitatea administrativă efectuată de către Agenția Proprietății Publice este una legală și întemeiată. Or, autoritatea publică pârâtă la soluționarea spețelor a cercetat complet și multiaspectual circumstanțele și autoritatea în limita competenței, a emis acte administrative, prin care și-a realizat scopul său legal.

În acest context, instanța de judecată, conchide că încălcările revendicate prin prezenta acțiune, nu își găsesc confirmare prin prisma cadrului normativ în vigoare la data desfășurării activității administrative, prin urmare argumentele părților reclamante în acest sens sunt lipsite de suport juridic.

Astfel, analizând argumentele expuse de reclamanți în cererile de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de judecată constată că, acțiunile pârâtului sunt întemeiate, or, poziția reclamanților expusă în cererile de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material.

Conform art. 225 alin. (1), (2) Cod administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) şi-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

În conformitate cu art. 29 alin. (1) – (3) Cod administrativ, orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității. O măsură întreprinsă de autoritățile publice este proporțională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. Măsura întreprinsă de autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit.

Potrivit prevederilor art. 16 alin. (1) și (2) Cod administrativ, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

Verificând legalitatea acțiunilor și actelor emise, și anume a refuzurilor Agenției Proprietății Publice de a semna cu reclamanții contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor adiacente construcţiilor ce le aparțin reclamanților nr. 05-689, n***** din 24 iunie 2013 și *****,*****din 16 septembrie 2013, instanța constată că, actele specificate, sunt legale. Or, de către autoritatea pârâtă, a fost respectată procedura de emitere, au fost emise în conformitate cu competențele și normele materiale, în conformitate cu legislația în vigoare, iar asupra oportunității actelor administrative, instanța de contencios nu se va expune, deoarece aceasta ar constitui o subrogare în competențele autorității publice.

Instanţa nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea refuzurilor Agenției Proprietății Publice de a semna cu reclamanții contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor adiacente construcţiilor ce le aparțin reclamanților, legalitatea acestora nefiind pusă la îndoială de către instanţa de judecată, or, contrariul nu a fost demonstrat în cadrul procesului de judecată organizat cu respectarea principiilor contradictorialității şi al egalității de tratament. Mai mult, actele pârâtului se bucură de prezumția de legalitate, iar argumentele invocate de către reclamanți întru anularea acestora nu țin de legalitate, ci de oportunitate, respectiv, argumentele invocate de către reclamanți nu ating nivelul minim pentru a fi posibilă înlăturarea prezumției de legalitate de care se bucură actele administrative emise de autoritatea publică pârâtă, ceea ce denotă că temei de admitere a acţiunii reclamanților ***** şi SRL „Succes-Victoria”, în sensul formulat, nu există.

În consecință, instanţa de judecată conchide şi asupra netemeiniciei cerințelor reclamanților privind obligarea Agenției Proprietății Publice să semneze cu reclamanții ***** şi SRL „Succes-Victoria” contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor adiacente construcţiilor ce le aparțin reclamanților, necesare pentru accederea şi deservirea construcţiilor, or, lipsa temeiurilor de obligare a Agenției Proprietății Publice să examineze cererile reclamanților ***** şi SRL „Succes-Victoria”, referitoare la înstrăinarea terenurilor adiacente construcţiilor ce le aparțin reclamanților, necesare pentru accederea şi deservirea construcţiilor şi să întocmească toate actele în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare a acestor terenuri, duce la respingerea şi cerinței accesorii specificate supra.

În acest sens instanța de judecată, reieșind din circumstanțele de fapt constatate supra, coroborate cu normele de drept relevante situației din speță, consideră necesar a respinge, ca neîntemeiată, acțiunea în contencios administrativ înaintată de ***** și SRL „Succes Victoria” împotriva Agenției Proprietății Publice, terți Guvernul R. Moldova, Ministerul Economiei R. Moldova, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu

privire la obligarea Agenției Proprietății Publice să examineze cererile reclamanților ***** şi SRL „Succes-Victoria”, referitoare la înstrăinarea terenurilor adiacente construcţiilor ce le aparţin reclamanților, necesare pentru accederea şi deservirea construcţiilor şi să întocmească toate actele în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare a acestor terenuri; obligarea Agenției Proprietății Publice să semneze cu reclamanții ***** şi SRL „Succes-Victoria contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor adiacente construcţiilor ce le aparţin reclamanților, necesare pentru accederea şi deservirea construcţiilor, or, autoritatea publică pârâtă prin argumentele expuse în referința depusă și probele anexate, a demonstrat în ședința de judecată legalitatea acțiunilor întreprinse și actelor emise în acest sens, iar reclamanții nu au invocat în susținerea poziției sale careva probe pertinente, concludente și utile, care în ansamblul lor ar demonstra necesitatea admiterii acțiunii, argumentele reclamanților specificate în acțiunile înaintate rămânând simple afirmații.

În conformitate cu prevederile art. art. 258, 232, 224 - 226, din Codul administrativ, instanța de judecată, -

H o t ă r ă ș t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de ***** și SRL „Succes Victoria” împotriva Agenției Proprietății Publice, terți Guvernul R. Moldova, Ministerul Economiei R. Moldova, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la obligarea Agenţiei Proprietăţii Publice să examineze cererile reclamanţilor ***** şi SRL „Succes-Victoria”, referitoare la înstrăinarea terenurilor adiacente construcţiilor ce le aparţin reclamanţilor, neecesare pentru accederea şi deservirea construcţiilor şi să întocmească toate actele în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare a acestor terenuri; obligarea Agenţiei Proprietăţii Publice să semneze cu reclamanţii ***** şi SRL „Succes-Victoria contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor adiacente construcţiilor ce le aparţin reclamanţilor, necesare pentru accederea şi deservirea construcţiilor - se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru). Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Preşedintele şedinţei,
judecător Victor Sîrbu