Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani) (jud.Igor Barbacaru)
Dosarul nr.3a-1426/22
2-20157516-02-3a-21092022

D E C I Z I E

29 noiembrie 2023 mun. Chișinău

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ
al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

în componența:
Președintele ședinței, judecătorul Veronica Negru
Judecători Ina Dutca și Ecaterina Palanciuc

examinând în procedură scrisă apelul declarat de către SRL „Bravolex" împotriva hotărîrii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 27 iunie 2022, emise în cauza civilă la acțiunea înaintată de către SRL „Bravolex" împotriva Agenției Proprietăți Publice, cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ favorabil

c o n s t a t ă :

În data de 15 decembrie 2022, SRL „Bravolex" a depus acțiune împotriva Agenției Proprietății Publice, solicitând:

- anularea notificării din 28.10.2020 nr. 04-05-5520 în partea comunicării necesității achitării plății în mărime de 1 116 854,08 lei, ceea ce constituie 50% din prețul de vânzare-cumpărare a terenului;
- anularea punctului 8 al borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent prin care a fost aplicat coeficientul de 1,8 la calcularea prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent;
- anularea scrisorii Nr.04-04-6323 din 10.12.2020 a Agenției Proprietății Publice referitor la examinarea și respingerea cererii prealabile din 28.11.2020;
- recunoașterea dreptului după SRL „BRAVOLEX" la privatizarea terenului aferent cu suprafață de 1.0674 ha obiectivelor private din str. Meșterul Manole 14, mun. Chișinău, cu aplicarea coeficientul de 1,35 la calcularea prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, conform anexei 4 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărîrea de Guvern nr.1428 din 16.12.2008;
- obligarea să elibereze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu suprafață de 1.0674 ha obiectivelor private din str. Meșterul Manole 14, mun. Chișinău, cu calcularea prețului de vânzare-cumpărare cu aplicarea coeficientului de 1,35 conform anexei 4 Regulament.
- obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu suprafață de 1.0674 ha obiectivelor private din str. Meșterul Manole 14, mun. Chișinău, luând în calcul suma achitată la 13 noiembrie 2020, prin ordinul de plată nr.77 în cuantum de 1116854-08 lei.

În motivarea acțiunii a indicat că, în data de 31.01.2019, ÎM „Energogazpurificare” SRL a înaintat Agenției Proprietăți Publice cererea privind privatizarea terenului aferent cu suprafață de 1.0674 ha obiectivelor private din str. Meșterul Manole 14, mun. Chișinău.

Prin cererea din 06.02.2019, ÎM „Energogazpurificare” SRL a solicitat Agenției Proprietăți Publice eliberarea borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0100306163, amplasat pe str. Meșterul Manole 14, mun. Chișinău.

Prin cererea din 08.06.2019, ÎM „Energogazpurificare” SRL a prezentat Agenției Proprietăți Publice planul geometric al terenului cu nr. cadastral 0100306163, amplasat pe str. Meșterul Manole 14, mun. Chișinău.

În data de 13.05.2019 ÎM „Energogazpurificare” SRL a depus la Agenția Proprietăți Publice cerere de cumpărare a terenului aferent cu suprafață de 1.0674 ha obiectivelor private din str. Meșterul Manole 14, mun. Chișinău.

Prin notificarea APP nr.03-04-2337 din 18.06.2019 au fost informați despre acordul elaborării planului geometric al terenului, necesitatea prezentării noului plan geometric și al studiului de fezabilitate.

În data de 20.06.2019, ÎM „Energogazpurificare” SRL a depus la Agenția Proprietății Publice planul geometric al terenului cu nr. cadastral 0100306163, amplasat pe str. Meșterul Manole 14 mun. Chișinău și studiul de fundamentare în 4 exemplare.

Prin decizia Agenției Servicii Publice din 30 iulie 2020 dosar nr. 1020600025325 s-a înregistrat prin separare SRL „BRAVOLEX” de la ÎM „Energogazpurificare” SRL.

Conform deciziei privind înregistrarea persoanei juridice în rezultatul reorganizării prin separare din 30.07.2020, persoana juridică SRL „BRAVOLEX” este succesor de drept și de obligațiuni a Î.M. „Energogazpurificare” S.R.L., IDNO 1003600016146 din 18.06.2009, a părții separate în rezultatul reorganizării.

Conform actului de predare-primire din 10.08.2020, construcțiile (în total 10) cu nr. cadastrale 0100306.163.01, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 și 11 au fost transmise către SRL „Bravolex” ca urmare a reorganizării prin separare a Î.M. „Energogazpurificare” S.R.L.

Astfel, dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu nr. cadastrale 0100306.163.01, 0100306.163.03-11, amplasate pe terenul cu suprafața de 1,0674 ha, situat în mun. Chișinău, str. Meșterul Manole, 14, a fost intabulat în Registrul Bunurilor Imobile de Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru la data de 11 august 2020.

SRL „BRAVOLEX” a devenit proprietar al bunurilor imobile, și anume obiective private nr. cadastrale 0100306.163.01, 0100306.163.03-11 amplasate pe terenul aferent cu suprafață de 1.0674ha din str. Meșterul Manole 14 mun. Chișinău.

Prin cererea suplimentară din 30.09.2020, SRL „BRAVOLEX” a solicitat APP privatizarea și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu suprafață de 1.0674 ha obiectivelor private din str. Meșterul Manole 14, mun. Chișinău ale „BRAVOLEX”SRL. Prima tranșă a plății - 50% din preț va fi efectuată până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Tranșele ulterioare ale plății bunului privatizat să fie eșalonate pe o perioadă de 3 ani cu achitare trimestrială, în sume egale.

Prin răspunsul nr. 04-05-5520 din 28.10.2020, APP a prezentat borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, conturile pentru achitarea plății în mărime de 1116854,08 lei, ceea ce constituie 50% din prețul de vânzare-cumpărare a terenului și a impozitului privat (1%) în mărime de 22 337,08 lei și proiectul contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent. La scrisoarea nominalizată au fost anexate : 1. Conturile

pentru achitarea prețului bunului și impozitului privat; 2. Borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenul aferent; 3. Proiectul contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent.

În data de 13.11.2020, prin ordinul de plată nr.77, SRL „BRAVOLEX" a transferat către Agenția Proprietăți Publice suma de 1116854,08 lei.

Conform borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, Agenția Proprietăți Publice în pct.8, a inclus coeficientul aplicat de vânzător în funcție de amplasarea și amenajare inginerească a terenului aferent cel de 1.8, conform pct.11 și anexei 4 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărîrea de Guvern nr.1428 din 16.12.2008.

Afirmă că, pârâtul eronat a aplicat coeficientului de 1,8 conform pct.11 și anexei 4 al Regulamentului, deoarece terenul aferent cu suprafață de 1.0674 ha obiectivelor private din str. Meșterul Manole 14, mun. Chișinău, nu se află în zona centru al mun. Chișinău.

Pe cale extrajudiciară, a formulat cerere prealabilă în data de 28.11.2020, care prin răspunsul nr.04-04-6323 din 10.12.2020 a fost respinsă. Or, borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu nr. cadastral 0100306.163 cu suprafața totală de 1,0674 situat în mun. Chișinău, aferent bunurilor imobile proprietate a S.R.L. „Bravolex" a fost efectuat în corespundere cu prevederile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, cu modificările și completările ulterioare, care stabilește prețul de vânzare al terenurilor aferente din domeniul privat al statului, aplicând coeficientul maxim de amplasare și amenajare, prevăzut în anexa nr.4", iar Agenția Proprietății Publice a aplicat coeficientul maxim de amplasare și amenajare de 1,8.

Prețul de vânzare al terenului aferent cu nr. cadastral 0100306.163 cu suprafața totală de 1,0674, situat în mun. Chișinău, în conformitate cu borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, întocmit conform anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, constituie 2 233 708,16 lei. Respectiv consideră că, borderoul de calcul prezentat de pârât conține un viciu deosebit de grav, fiind eronat aplicat coeficientul de 1,8 și nu cel de 1,35, conform zonei amplasament stabilit în anexa 4 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărîrea de Guvern nr.1428 din 16.12.2008.

Mai mult ca atât, conform Notei în anexa 4 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărîrea de Guvern nr.1428 din 16.12.2008, este prevăzut că, hotarele centrului, părții centrale și suburbiei se determină conform hotărârii autorității administrației publice locale în baza planurilor urbanistice generale.

Prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr.01/1-08-2688 din 27.11.2020 se comunică că la vânzarea terenului cu nr. cadastral 0100306.163 aferent obiectivelor din str. M. Manole 14, coeficientul aplicat la calcularea prețului de vânzare-cumpărare, în funcție de amplasarea și amenajarea lui inginerească, constituie - 1,35.

Conform anexei nr.3 Metodologie. Harta zonală în funcție de amplasarea terenului (zonarea), aprobat prin Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013 „pentru aprobarea metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul

mun. Chișinău", terenul cod cadastral 0100306.163 se află în partea centrală a mun. Chișinău unde se aplică coeficientul de 1,35, și nu zona centru unde se aplică 1,8.

Atrage atenția asupra faptului că, pârâtul urma să aplice coeficientul de 1,35 stabilit conform categoriei A „partea centrală" anexei 4 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea de Guvern nr.1428 din 16.12.2008.

Prin aplicarea incorectă a coeficientului (1,8) la privatizare, este încălcat dreptul SRL „Bravolex" la privatizare terenului aferent, un drept garantat de Legea nr. 1308 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, deci pct. 8 al Borderoului de calcul, „Coeficientul aplicat de Vânzător în funcție de amplasarea și amenajarea inginerească a terenului aferent, conform anexei nr.4 la prezentul Regulament, constituie" cel de 1,8 este aplicat ilegal.

Astfel, la determinarea și aplicarea coeficientului Agenția Proprietății Publice nu a ținut cont de zona amplasării. Or, terenul aferent obiectivelor private din str. Meșterul Manole 14, mun. Chișinău se află în mun. Chișinău, și nu în zona centru după cum a fost aplicat coeficientul de Agenția Proprietății Publice, ci în zona centrală, iar în funcție de asigurări conform hotarelor zonale, ce urma a fi determinat conform hotărârii autorității administrației publice locale. În funcție de asigurări conform hotarelor zonale se aplică coeficientul la lit. A, B sau C. În cazul relevat coeficientul la lit. A cel de 1,35. Totodată pîrîtul a omis audierea reclamantului.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 27 iunie 2022, s-a respins acțiunea, ca neîntemeiată.

În data de 28 iunie 2022, SRL „Bravolex", a depus apel nemotivat, iar în data de 18 august 2022, apel motivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 27 iunie 2022 , solicitând casarea hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

În motivarea apelului, apelanta SRL „Bravolex" a relatat argumentele indicate relatate mai sus întru susținerea acțiunii. Suplimentar comunicând că, cu hotărârea instanței de fond nu este de acord și, o consideră neîntemeiată și ilegală, pasibilă de a fi casată integral, din motiv, că instanța incorect a elucidat și constatat circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei iar concluziile expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

Ulterior, în data de 04 octombrie 2023 prin intermediul poștei terestre și ulterior în data de 15 noiembrie 2023, SRL „Bravolex", a depus cerere cu privire la renunțarea la acțiune, prin care a solicitat încetarea procesului în baza prevederilor art. 212, 375 Cod de Procedură Civilă. Invocând că, părțile au ajuns la un numitor comun în privința soluționării litigiului pe cale amiabilă.

Intimatul, Agenției Proprietăți Publice, fiind notificat despre apelul declarat de către SRL „Bravolex" împotriva hotărîrii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 27 iunie 2022 prin referința depusă în data de 10 martie 2023, a solicitat respingerea apelului. Însă ulterior fiind notificați despre cererea privind renunțarea la acțiune, referință nu au prezentat.

În ședința de judecată reprezentantul apelantului avocatul Munteanu Veaceslav a susținut cererea privind renunț la acțiune, solicitînd admiterea ei.

În ședința de judecată reprezentatul intimatului Agenției Proprietății Publice, Chicu Sergiu a lăsat examinarea cererii date la discreția instanței de judecată.

Audiind participanții la proces, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate, prin prisma materialelor din dosar în raport cu cererea privind renunțarea la acțiune, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, consideră că, hotărârea primei instanțe urmează a fi casată cu emiterea unei noi decizii sub formă de încheiere, prin care se admite cererea privind renunțarea la acțiune cu încetarea procesul.

Conform art.240 alin.(1) lit. c) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă o decizie prin casează integral hotărîrea primei instanţei şi emite o nouă decizie.

Conform art. 195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169–171.

În conformitate cu prevederile art.265 lit. c) CPC, instanța judecătorească dispune încetarea procesului în cazul în care reclamantul a renunțat la acțiune, renunţul fiind admis de instanță.

Analizând materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, reține că, în data de 20 septembrie 2023 în ședința de judecată reprezentantul apelantului SRL „Bravolex” avocatul Veaceslav Munteanu a solicitat admiterea cererii privind renunț la acțiune, solicitând încetarea procesului în baza prevederilor art.art 212, 375 Cod de Procedură Civilă, în legătură cu faptul că, părțile au ajuns la un numitor comun în privința soluționării litigiului pe cale amiabilă.

În conformitate cu art.212 alin.(1) și alin.(4) Cod de Procedură Civilă, renunțarea reclamantului la acțiune, recunoașterea acțiunii de către pârât, condițiile tranzacției se consemnează în procesul-verbal al ședinței de judecată și se semnează de reclamant, pârât sau de ambele părți. Înainte de a admite renunțarea reclamantului la acțiune, recunoașterea acțiunii de către pârât, înainte de a confirma tranzacția părților, instanța judecătorească explică reclamantului, pârâtului sau părților efectele acestor acte de procedură.

În conformitate cu art.212 alin.(4) Cod de Procedură Civilă, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, explică apelantului efectele renunțării la acțiune și ale încetării procedurii stipulate în art.266 alin.(2) Cod de Procedură Civilă, și anume că nu se admite o nouă adresare în judecată a aceluiași reclamant cu privire la același obiect și pe aceleași temeiuri.

În acest context, în conformitate cu art.60 alin.(5) Cod de Procedură Civilă, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, atestă că, renunțul reclamantului la acțiune nu contravine legii și nu încalcă drepturile, libertățile și interesele legitime ale persoanei, interesele societății sau ale statului.

Luând în considerare cele menționate mai sus, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, ajunge la concluzia de a casa hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 27 iunie 2022, emise în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de către SRL „Bravolex" împotriva Agenției Proprietăți Publice, cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ favorabil, cu încetarea procesului. Explicându-se Societății cu Rîspundere Limitată „Bravolex", că nu se admite o nouă adresare în judecată a aceleiași părți cu privire la același obiect și pe aceleași temeiuri.

În conformitate cu prevederile art.240 alin.(1) lit. c) Cod administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,-

d e c i d e :

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 27 iunie 2022, emise în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de către SRL „Bravolex" împotriva Agenției Proprietăți Publice, cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ favorabil.

Se emite o decizie nouă sub formă de încheiere prin care se admite cererea formulată de către SRL „Bravolex", cu privire la renunțul la acțiunea depusă împotriva Agenției Proprietăți Publice cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ favorabil.

Se încetează procesul la acțiunea depusă de către SRL „Bravolex" împotriva Agenției Proprietăți Publice, cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ favorabil

Se atenționează SRL „Bravolex" că încetarea procesului exclude posibilitatea adresării repetate în judecată a aceluiași reclamant, împotriva aceluiași pârât cu aceleași temeiuri.

Decizia este executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Președintele ședinței, judecătorul Veronica Negru

Judecător Ina Dutca

Judecător Ecaterina Palanciuc