Dosarul nr. 3-2634/2023, 2-23133696-12-3-15092023

HOTĂRÂRE
în numele Legii

26 martie 2025 municipiul Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)

în componență:

președintele ședinței, judecătorul Viorica Dodon

grefierul Alina Roman

cu participarea:

reprezentantei reclamantei, avocata Alexandrina Sâlța

reprezentantei pârâtei, Cristina Procopovici

reprezentantului terțului, Sergiu Bocancea

examinând în ședință de judecată publică cauza în procedura contenciosului administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de S.C. „Cartnord" S.R.L. împotriva Agenției Proprietății Publice, cu terțul S.A. „Tracom" privind anularea refuzului și obligarea la emiterea actului administrativ de admiterea solicitării,

c o n s t a t ă

La data de 15 septembrie 2023 avocata Alexandrina Sâlța și administratorul S.C. „Cartnord" S.R.L., Victor Morgun au depus acțiunea în procedura contenciosului administrativ împotriva Agenției Proprietății Publice, cu terțul S.A. „Tracom" privind anularea refuzului și obligarea la emiterea actului administrativ de admiterea solicitării.

În motivarea acțiunii indică că la data de 06 iulie 2023, la Agenţia Proprietăţi Publice a fost înregistrat demersul S.C. „Cartnord" S.R.L. nr. ***** din 04 iulie 2023, privind cumpărarea terenului aferent bunului său imobil, cu suprafaţa de 0,2822 ha, din terenul cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chişinău, *****.

În vederea respectării art. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea

Guvernului nr. 1428/2008 (în continuare – Regulament), S.C. „Cartnord” S.R.L. a anexat la cerere toate actele necesare acceptării acesteia, şi anume:

- studiul de fezabilitate privind stabilirea hotarelor terenului aferent construcţiilor private S.C. „Cartnord” S.R.L., obiectul nr. 272-23, executat de „Linia Nova” S.R.L., Chişinău, 2023 – în original;
- extrasul electronic din Registrul de stat al persoanelor juridice a întreprinderii solicitante nr. *****din *****;
- extrasul electronic din Registrul bunurilor imobile, Capitolele A, B, nr. ***** din *****;
- copia contractului de vânzare-cumpărare din ***** (dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****);
- copia Contractului de locaţiune şi prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial „Tracom” nr. *****din *****;
- copia Avizului eliberat de către S.A. „Tracom”, întreprinderea administratoare a Parcului Industrial „Tracom”.

Întrucât S.C. „Cartnord” S.R.L. nu a recepţionat niciun răspuns la cererea de cumpărare a terenului aferent, la 10 august 2023 a fost înaintată cererea prealabilă prin care s-a solicitat emiterea acordului Agenţiei Proprietăţi Publice privind cumpărarea, de către S.C. „Cartnord” S.R.L., la preţ normativ, a terenului aferent construcţiilor proprietate privată ale S.C. „Cartnord” S.R.L., cu numerele cadastrale ***** şi *****, având suprafaţa de 0,2822 ha (zero virgulă două mii opt sute douăzeci şi doi), situat în municipiul Chişinău, *****.

La 16 august 2023, Agenţia Proprietăţi Publice a emis un răspuns prin care a invocat că prin răspunsul nr. 04-05-4997 din 27 iulie 2023, petiţionarului i s-a comunicat că, potrivit art. 12 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, pentru a facilita crearea şi funcţionarea parcului industrial, statul, în persoana autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale, acordă deţinătorului de parc industrial şi rezidenţilor dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcţiilor la preţul normativ al pământului, stabilit în momentul dării acestuia în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenţilor parcului industrial, numai după procurarea şi/sau darea în exploatare a construcţiilor şi instalaţiilor cu destinaţie industrială şi conexe. Întru realizarea acestor prevederi, în scopul stabilirii reţelelor de comunicaţii, precum şi a căilor de acces pe teritoriul parcului, a fost iniţiată elaborarea Planului urbanistic detaliat al Parcului Industrial „Tracom”, care, la moment, nu este finalizat, motiv din care Agenţia nu se poate expune. Totodată, conform Hotărârii Guvernului nr. 440/2011 privind crearea Parcului Industrial „Tracom”, terenul cu suprafaţa de 32,2607 ha (cod cadastral *****), amplasat în municipiul Chişinău, *****, proprietate publică a statului, a fost transmis în folosinţă, cu titlu gratuit, Societăţii pe Acţiuni „Tracom”, pentru un termen de 30 de ani.

În aceste circumstanţe, răspunsul Agenţiei Proprietăţi Publice apare ca fiind iluzoriu şi neîntemeiat, fapt care oferă S.C. „Cartnord” S.R.L. dreptul de a înainta acțiunea în speță.

Indică că conform pct. 2-3 din Regulamentul cu privire la organizarea şi funcţionarea Agenţiei Proprietăţii Publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 902 din 06 noiembrie 2017, Agenţia Proprietăţii Publice este autoritatea administrativă centrală din subordinea Guvernului, responsabilă de realizarea politicii statului în domeniile de activitate ce îi sunt încredinţate. Agenţia are statut de persoană juridică de drept public, cu sediul în municipiul Chişinău, dispunând de ştampilă cu Stema de Stat a Republicii Moldova, conturi trezoreriale, precum şi alte atribute specifice autorităţilor publice, prevăzute de legislaţie.

Prin actul administrativ nr. 04-05-5414 din 15 august 2023, emis de Agenţia Proprietăţii Publice, sunt afectate drepturile S.C. „Cartnord” S.R.L. de a dispune de un bun, întrucât, potrivit Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare a pământului şi Legii nr. 182 din 15 iulie 2010 cu privire la parcurile industriale, S.C. „Cartnord” S.R.L. deţine dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcţiilor, la preţul normativ al pământului.

Consideră că acţiunea este admisibilă, întrucât este înaintată în faţa instanţei competente să o examineze, există un act administrativ defavorabil, sunt respectate cerinţele de formă şi conţinut ale acţiunii în contencios administrativ, a fost urmată procedura prealabilă de solicitare a actului administrativ necesar, termenul de înaintare este respectat, refuzul fiind recepţionat la 16 august 2023, dreptul vătămat este dreptul reclamantei de a privatiza terenul aferent.

În motivele de drept de anularea refuzului şi necesitatea emiterii actului corespunzător indică prevederile art. 10 alin. (1) coroborat cu art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, art. 7, art. 11 alin. (2) Cod administrativ, art. 4 alin. (9^1) din Legea nr. 1308/1997, art. 12 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182/2010, art. 53 alin. (1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice.

În acest sens, pct. 11 din Regulamentul privind vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428, dispune că persoana interesată depune la Agenţia Proprietăţii Publice cererea de cumpărare, însoţită de documentele prevăzute de lege. S.C. „Cartnord” S.R.L. a anexat toate actele necesare, fapt necontestat de Agenţia Proprietăţii Publice, ceea ce confirmă respectarea procedurii legale.

Astfel, în temeiul art. 11 din Regulament, cererea a fost completă, incluzând:

1. Denumirea completă a firmei, sediul şi datele de contact;
2. Studiul de fezabilitate privind hotarele terenului aferent;
3. Extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept;
4. Extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B;
5. Documentele de proprietate asupra construcţiilor;
6. Contractul de locaţiune asupra terenului, după caz;

7. Avizul întreprinderii administratoare a parcului industrial („Tracom” SA).

Prin urmare, S.C. „Cartnord” S.R.L. a respectat toate cerinţele legale, fiind titularul dreptului de a solicita privatizarea terenului proprietate publică aferent construcţiilor deţinute. În aceste condiţii, refuzul emis de Agenţia Proprietăţii Publice este neîntemeiat, contrar prevederilor legale.

Conform pct. 12 din Regulament, Agenţia Proprietăţii Publice avea obligaţia ca, în termen de 30 de zile de la înregistrarea cererii, să comunice acordul pentru elaborarea planurilor geometrice sau, eventual, să emită un refuz motivat. În acordul eliberat Cumpărătorului pentru executanţii de lucrări cadastrale, la perfectarea planurilor geometrice, se va indica destinaţia terenului şi suprafaţa acestuia, făcându-se menţiune la studiul de fezabilitate perfectat de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, în scopul determinării suprafeţei terenului aferent bunului imobil proprietate privată necesar procesului tehnologic. În caz de refuz la vânzarea terenului respectiv, Cumpărătorul va fi notificat, în termen de 30 de zile, în scris, cu privire la motivele care fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Cumpărătorul este în drept să conteste refuzul Vânzătorului, în condiţiile legislaţiei.

Reprezentanții reclamantei critică motivarea Agenţiei Proprietăţii Publice, că întru realizarea prevederilor menţionate supra, în scopul stabilirii reţelelor de comunicaţii precum şi a căilor de acces pe teritoriul parcului, a fost iniţiată elaborarea Planului urbanistic detaliat al Parcului Industrial „Tracom”, care la moment nu este finalizat, motiv din care Agenţia nu se poate expune. Consideră că această motivare este contrară legii, întrucât lipsa unui plan urbanistic detaliat al Parcului Industrial „Tracom” nu suspendă aplicarea dispoziţiilor legale referitoare la privatizarea terenului proprietate publică aferent construcţiilor.

La capitolul cadrul legal aplicabil indică prevederile art. 21 alin. (1)-(3), art. 31, art. 118 alin. (1)–(4), art. 119 alin. (1), art. 22 alin. (1), art. 85 alin. (3), art. 87, art. 16 alin. (1)-(2) şi art. 137 alin. (1) Cod administrativ și invocă că în baza acestor norme, refuzul Agenţiei Proprietăţii Publice trebuia să fie motivat atât din punct de vedere juridic, cât şi prin indicarea circumstanţelor de fapt şi a probelor care au dus la o asemenea decizie.

Consideră că refuzul exprimat prin actul administrativ nr. 04-05-5414 din 15 august 2023 este neîntemeiat şi contrar legislaţiei, întrucât Agenţia Proprietăţii Publice nu a oferit o motivare legală şi nu a realizat încadrarea juridică a situaţiei de fapt. Astfel, Agenţia Proprietăţii Publice a refuzat în mod nejustificat emiterea acordului privind cumpărarea de către S.C. „Cartnord” S.R.L., la preţ normativ, a terenului aferent construcţiilor proprietate privată cu numerele cadastrale ***** şi *****, cu suprafaţa de 0,2822 ha, situat în municipiul Chişinău, strada *****.

Cer reprezentanții reclamantei anularea refuzului nr. 04-05-5414 din 15 august 2023 emis de Agenţia Proprietăţii Publice. Obligarea Agenţiei Proprietăţii Publice să emită acordul la cererea de cumpărare a terenului aferent înaintată de S.C. „Cartnord”

S.R.L. la data de 04 iulie 2023, nr. *****, privind cumpărarea la preţ normativ a terenului aferent construcţiilor proprietate privată ale S.C. „Cartnord” S.R.L., cu numerele cadastrale ***** şi *****, cu suprafaţa de 0,2822 ha, situat în municipiul Chişinău, strada ***** şi să purceadă la procedura de înstrăinare.

Agenţia Proprietăţii Publice (în continuare – APP) a depus referinţă la acţiune în care indică că a examinat cererea de chemare în judecată depusă de S.C. „Cartnord” S.R.L. împotriva APP și, în limitele competenţelor funcţionale, expune următoarele.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 440/2011 a fost transmis în folosinţă, cu titlu gratuit, Societăţii pe Acţiuni „Tracom”, pentru un termen de 30 de ani, terenul cu suprafaţa de 32,2607 ha (cod cadastral *****), amplasat în municipiul Chişinău, *****, proprietate publică a statului, pentru crearea Parcului Industrial „Tracom”. Totodată, a fost acordat titlul de parc industrial Societăţii pe Acţiuni „Tracom”, având numărul de identificare de stat *****, căreia i-au fost atribuite funcţiile de întreprindere administratoare a Parcului Industrial „Tracom”.

Începând cu momentul constituirii Parcului Industrial „Tracom”, au fost iniţiate concursuri investiţionale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 182/2010 şi Hotărârii Guvernului nr. 652/2011. În urma acestor concursuri au fost selectate proiectele investiţionale, pe baza cărora participanţii au obţinut titlul de rezident al parcului industrial.

Potrivit art. 12 din Legea nr. 182/2010, în vederea facilitării creării şi funcţionării parcului industrial, statul, prin autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, acordă deţinătorului titlului de parc industrial şi rezidenţilor acestuia un şir de facilităţi. Una dintre aceste facilităţi constă în dreptul rezidenţilor de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcţiilor, la preţul normativ al pământului stabilit la momentul dării acestuia în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenţilor parcului industrial. Acest drept poate fi exercitat numai după procurarea şi/sau darea în exploatare a construcţiilor şi instalaţiilor cu destinaţie industrială şi conexe, conform Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului (art. 12 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182/2010).

Atrage atenţia instanţei că acest drept este condiţionat de norma prevăzută la art. 12 alin. (2) din Legea nr. 182/2010, conform căreia facilitatea stipulată la alin. (1) lit. c) se acordă doar în cazul în care au fost efectuate investiţii în construcţiile şi instalaţiile prevăzute de proiectul în baza căruia rezidentul sau întreprinderea administratoare a fost selectată, iar valoarea acestora depăşeşte suma constituită din trei preţuri normative ale terenului (stabilite la momentul dării în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenţilor), plus plata compensatorie pentru pierderile cauzate de excluderea terenului din categoria terenurilor agricole, calculată la data schimbării destinaţiei terenului, dacă aceasta a avut loc.

În speţă, APP este autoritatea competentă cu atribuţii de deetatizare a terenurilor proprietate publică a statului, conform Legii nr. 121/2007. În urma recepţionării cererii prealabile de cumpărare a terenului aferent, înaintată de S.C. „Cartnord”

S.R.L., APP a expediat petiţionarei răspunsul nr. 04-05-5414, prin care a comunicat că iniţierea procedurii de deetatizare a terenurilor aferente din cadrul parcului industrial nu este posibilă până la finalizarea Planului urbanistic detaliat al Parcului Industrial „Tracom”.

APP consideră această poziţie legală şi corectă, având în vedere că pe platforma Parcului Industrial „Tracom” îşi desfăşoară activitatea circa 80 de rezidenţi, în raport cu care întreprinderea administratoare are obligaţii, inclusiv: coordonarea şi monitorizarea procesului de creare a infrastructurii tehnice şi de producţie; elaborarea şi promovarea strategiilor şi programelor de dezvoltare a parcului; asigurarea funcţionării normale a reţelelor de utilităţi conform cerinţelor tehnice; dezvoltarea infrastructurii tehnice şi de producţie în corespundere cu necesităţile tehnologice.

În ceea ce priveşte necesitatea elaborării Planului urbanistic detaliat înainte de iniţierea procedurii de deetatizare a terenului aflat în folosinţa Parcului Industrial „Tracom”, subliniază că terenul cu suprafaţa de 32,2607 ha (numărul cadastral *****) este utilizat de toţi rezidenţii parcului, majoritatea deţinând inclusiv construcţii în proprietate. Având în vedere că facilitatea de privatizare a terenului aferent poate fi valorificată de toţi rezidenţii care îndeplinesc condiţiile prevăzute de Legea nr. 182/2010, procesul de deetatizare nu poate fi realizat individual, pentru fiecare construcţie separat, fără a ţine cont de interesele celorlalţi rezidenţi. În acest sens, elaborarea Planului urbanistic detaliat al terenului aflat în folosinţa Parcului Industrial „Tracom” a fost coordonată cu rezidenţii parcului, care au acceptat necesitatea acestuia.

De asemenea, precizează că răspunsul APP, a cărui anulare se solicită prin cererea de chemare în judecată, nu constituie un refuz. Din conţinutul său rezultă că APP a informat petiţionarul despre un impediment existent, ce urmează a fi înlăturat, pentru a evita încălcarea drepturilor celorlalţi rezidenţi.

Mai mult, în cauză lipseşte dovada din partea rezidentului că valoarea investiţiilor efectuate depăşeşte suma constituită din trei preţuri normative ale terenului, stabilite la momentul dării în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidentului. Avizul eliberat de întreprinderea administratoare a Parcului Industrial „Tracom” confirmă doar efectuarea unui anumit volum de investiţii, fără a se menţiona că valoarea acestora corespunde cerinţei imperative prevăzute de art. 12 alin. (2) din Legea nr. 182/2010.

Pentru motivele expuse, autoritatea publică pârâtă solicită instanţei de judecată respingerea cererii de chemare în judecată.

Terțul S.A. „Tracom” a depus referință la acțiune în care comunică următoarea poziţie prealabilă.

Conform Avizului eliberat S.C. „Cartnord” S.R.L. de către S.A. „Tracom”, în calitate de întreprindere administratoare a Parcului Industrial „Tracom”, a fost examinată solicitarea rezidentului privind eliberarea avizului, constatându-se următoarele.

S.C. „Cartnord” S.R.L. (rezident al Parcului Industrial „Tracom”), prin demersul nr. 160/22 din 13 decembrie 2022, a solicitat eliberarea avizului de către S.A. „Tracom”, căreia, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 440/2011, i s-a acordat titlul de Parc Industrial „Tracom”, fiindu-i transmis în folosinţă, cu titlu gratuit, pe un termen de 30 ani, terenul cu suprafaţa de 32,2607 ha (cod cadastral *****), amplasat în municipiul Chişinău, *****, atribuindu-i-se, totodată, funcţiile de întreprindere administratoare a Parcului Industrial „Tracom”.

Avizul a fost eliberat pentru a fi prezentat Agenţiei Proprietăţii Publice în scopul desfăşurării procedurii de cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului, conform art. 4 din Legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 53 din Legea nr. 121/2007 cu privire la administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice şi pct. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008.

Potrivit art. 12 alin. (1) lit. c) şi alin. (2) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, rezidenţii parcurilor industriale beneficiază de dreptul de a privatiza terenurile proprietate publică aferente obiectivelor şi construcţiilor private, la preţul normativ al pământului stabilit în momentul dării acestuia în arendă rezidenţilor, conform Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această facilitate se acordă în cazul în care s-au efectuat investiţii în construcţiile şi instalaţiile prevăzute de proiectul în baza căruia a fost selectat rezidentul sau întreprinderea administratoare, iar valoarea lor este mai mare decât suma constituită din trei preţuri normative ale terenului (stabilite la momentul dării acestuia în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenţilor), plus plata pentru compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenului din categoria de terenuri cu destinaţie agricolă, estimată la data schimbării destinaţiei terenului, dacă aceasta a avut loc.

S.C. „Cartnord” S.R.L. a fost înregistrată în calitate de câştigător al concursului de selectare a rezidenţilor şi a proiectelor investiţionale pentru Parcul Industrial „Tracom”, conform Procesului-verbal nr. 3 din 07 octombrie 2011 al Comisiei de concurs.

S.C. „Cartnord” S.R.L. a obţinut titlul de rezident al Parcului Industrial „Tracom” prin încheierea Contractului nr. ***** privind activitatea de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „Tracom”, ce are ca obiect producerea articolelor din hârtie, utilizând teritoriul parcului şi infrastructura tehnică şi de producţie.

Conform Procesului-verbal nr. *****din 09 februarie 2021 al Comisiei de concurs, S.C. „Cartnord” S.R.L. şi-a extins proiectul investiţional iniţial (actualizat prin Acordul adiţional nr. ***** la Contractul nr. ***** privind desfăşurarea activităţii de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „Tracom”), urmare a procurării construcţiilor cu numerele cadastrale ***** şi *****.

Prin Contractul nr. *****din ***** de locaţiune a terenurilor şi prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial „Tracom”, rezidentului i-a fost transmis în locaţiune terenul cu suprafaţa de 3986 m² aferent construcţiilor proprietate privată cu numerele cadastrale ***** şi *****. Pe terenul cu suprafaţa de 1164 m² (din 3986 m²), în cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra terenului, va fi instituită servitute pentru asigurarea accesului, efectuării lucrărilor de reparaţie şi exploatare a reţelelor tehnico-edilitare.

Volumul investiţiilor planificate de S.C. „Cartnord” S.R.L. în cadrul Parcului Industrial „Tracom” constituia 19100 mii lei. Conform Raportului privind activitatea desfăşurată în cadrul Parcului Industrial „Tracom” la situaţia din 31 decembrie 2022, volumul investiţiilor realizate constituie 24498 mii lei (din care: în clădiri – 16637 mii lei; în construcţii speciale – 55,9 mii lei; în maşini şi utilaje – 7805,1 mii lei).

Astfel, S.A. „Tracom” apreciază că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 182/2010, S.C. „Cartnord” S.R.L., în calitate de rezident al Parcului Industrial „Tracom”, poate beneficia de dreptul de a privatiza terenul cu suprafaţa de 2822 m², proprietate publică a statului, aferent construcţiilor proprietate privată cu numerele cadastrale ***** şi *****.

Totuşi, competenţa directă în materia privatizării, potrivit art. 7 alin. (4) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, revine Agenţiei Proprietăţii Publice, care urmează să-şi exercite atribuţiile conform procedurilor stabilite de actele normative în vigoare.

În acest context, reţine că, potrivit pct. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al statului, cumpărătorul depune la Agenţia Proprietăţii Publice o cerere conform modelului prevăzut în anexa nr. 1 la Regulament, la care se anexează schema terenului aferent, elaborată conform normelor în vigoare (studiul de fezabilitate).

De asemenea, conform pct. 12 din acelaşi Regulament, Agenţia Proprietăţii Publice urmează să emită acordul sau refuzul privind elaborarea planurilor geometrice în baza schemei terenului, parte integrantă a studiului de fezabilitate, menţiunea respectivă fiind făcută în cazul acordului pe studiul de fezabilitate.

Elaborarea studiului de fezabilitate este necesară în special pentru situaţia prevăzută la pct. 5 alin. (1) din Regulament, respectiv, atunci când pe un teren sunt amplasate mai multe construcţii. În acest caz, determinarea suprafeţei aferente fiecărei construcţii se efectuează la cererea persoanei interesate, în baza schemei terenului adiacent, elaborate pentru a stabili suprafaţa necesară procesului tehnologic de către o întreprindere licenţiată în domeniul urbanismului, cu respectarea principiului proporţionalităţii suprafeţelor construcţiilor, conform normelor de formare a bunurilor imobile prevăzute de legislaţie.

Atrage atenţia că, potrivit Hotărârii Guvernului nr. 440/2011, prin care S.A. „Tracom” a primit titlul de parc industrial, i-a fost transmis în folosinţă, cu titlu gratuit, pe un termen de 30 de ani, terenul cu suprafaţa de 32,2607 ha (cod cadastral *****), situat în municipiul Chişinău, *****.

Pe acest teritoriu, unde a fost creat Parcul Industrial „Tracom”, activează în prezent 82 de agenţi economici care deţin statutul de rezidenţi ai parcului.

Ca urmare, prin răspunsurile transmise unor rezidenţi ai Parcului Industrial „Tracom” referitoare la solicitările privind formarea şi cumpărarea terenurilor aferente construcţiilor proprietate privată, Agenţia Proprietăţii Publice a indicat necesitatea finalizării studiului de fezabilitate, menţionând că cererea de formare a bunului imobil poate fi depusă numai după definitivarea Planului Urbanistic de Detaliu (demersul APP nr. 03-05-1812 din 21 mai 2019 se anexează).

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentaţia prin care se stabilesc condiţiile de amplasare, dimensionare, conformare şi deservire edilitară a unuia sau mai multor obiective pe o parcelă, în corelare cu funcţiunea predominantă şi vecinătăţile imediate. În cadrul acestuia se analizează mai multe amplasamente, pentru a fi selectată soluţia constructivă compatibilă cu funcţiile urbane.

Scopul elaborării Planului Urbanistic de Detaliu este ca atât autorităţile locale, cât şi beneficiarul să se asigure că viitoarea construcţie respectă reglementările privind terenul aferent (construcţie însemnând orice tip de clădire destinată unor scopuri variate), precum şi facilităţile conexe acesteia, cum ar fi parcările, drumurile de acces, spaţiile de joacă şi reţelele tehnice.

În urma demersurilor privind dezacordul asupra soluţiilor urbanistice propuse de către organele implicate în elaborarea şi avizarea Planului Urbanistic Zonal întocmit de I.M.P. „Chişinăuproiect” pentru terenurile din perimetrul străzilor Petricani – Mihai Viteazul – Columna – Calea Ieşilor – şoseaua Balcani, sectoarele Buiucani şi Râşcani, municipiul Chişinău, S.A. „Tracom” şi-a asumat obligaţia de a elabora Planul Urbanistic de Detaliu pentru zona Parcului Industrial „Tracom”, planificat pentru anul 2024.

Totodată, printr-o cerere colectivă semnată de 18 rezidenţi s-a solicitat constituirea servituţii pentru uzul sau utilitatea bunurilor imobile deţinute în proprietate.

Conform art. 642 Cod civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, servitutea poate fi constituită prin destinaţia stabilită de proprietar, prin acte juridice ori prin uzucapiune, contractul prin care se instituie servitutea încheindu-se în formă autentică. Servitutea se dobândeşte prin înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 643 din acelaşi Cod, servitutea prin destinaţia proprietarului este constatată printr-un înscris al acestuia care, în vederea unei eventuale parcelări, instituie natura, scopul şi situaţia servituţii asupra unei părţi din imobil, în favoarea altor părţi.

De asemenea, art. 14 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 prevede că la transmiterea sau grevarea drepturilor asupra bunului imobil, lucrările cadastrale se efectuează la cererea titularului de drepturi sau a persoanei interesate, cu acordul scris al titularului.

Conform art. 26 alin. (4) din aceeaşi Lege, în cazul înregistrării drepturilor asupra unui bun imobil care aparţine Republicii Moldova sau unei unităţi administrativ-teritoriale, în numele acestora acţionează autorităţile publice competente, în speţă Agenţia Proprietăţii Publice.

Prin urmare, la elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru zona Parcului Industrial „Tracom" se va ţine cont şi de solicitarea privind constituirea servituţii pentru uzul sau utilitatea bunurilor imobile deţinute în proprietate.

Ulterior, va fi elaborat (actualizat) proiectul Studiului de fezabilitate privind actualizarea teritoriului Parcului Industrial „Tracom", referitor la delimitarea terenurilor aferente bunurilor imobile amplasate pe strada Columna 170, municipiul Chişinău.

Menţionează S.A. „Tracom" că pe parcursul perioadei 2019-2022 a întreprins măsurile necesare pentru elaborarea Studiului conform recomandărilor Agenţiei Proprietăţii Publice, a iniţiat discuţii cu rezidenţii, precum şi cu reprezentanţii Agenţiei Proprietăţii Publice, în scopul definitivării şi coordonării acestuia cu rezidenţii parcului (care deţin în locaţiune suprafeţe de teren).

În contextul celor expuse, S.A. „Tracom", în limita competenţelor funcţionale, execută în mod deplin solicitările şi recomandările Agenţiei Proprietăţii Publice şi ale autorităţilor publice implicate în asigurarea suportului pentru dezvoltarea activităţii sustenabile a rezidenţilor acestui parc industrial.

Reprezentanta reclamantei S.C. „Cartnord" S.R.L., avocata Alexandrina Sâlța în ședința de judecată a susținut acțiunea și a solicitat admiterea în sensul formulat.

Reprezentantei pârâtei Agenția Proprietății Publice, Cristina Procopovici acțiunea nu a recunoscut a pledat pentru respingerea acțiunii ca neîntemeiată pe motivele invocate în referință, susținute în dezbaterile judecătorești.

Reprezentantul terțului, Sergiu Bocancea a pledat pentru respingerea acțiunii ca fiind lipsită de suport juridic.

Examinând acțiunea cu actele anexate, referințele și documentele dosarului administrativ, audiind participanții, stabilind inclusiv din oficiu starea de fapt și de drept, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă și întemeiată, din următoarele motive.

Conform art. 6 §1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă şi imparțială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligațiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații în materie penală îndreptate împotriva sa.

Conform art. 13 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale, orice persoană, ale cărei drepturi şi libertăți recunoscute de prezenta convenţie au fost încălcate, are dreptul să se adreseze efectiv unei instanţe naţionale, chiar şi atunci când încălcarea s-ar datora unor peroane care au acționat în exercitarea atribuțiilor lor oficiale.

Conform art. 20 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia Republicii Moldova, (1) orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime. (2) Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiţie.

Conform art. 53 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Conform art. 114 din Constituția Republicii Moldova, justiția se înfăptuiește în numele legii numai de instanțele judecătorești, acestea urmează să dispună de plenitudinea prerogativelor procesuale pentru soluționarea justă a cauzei, fără a exista limitări nejustificate în acțiunile ce urmează a fi întreprinse, astfel, încât la realizarea scopului final hotărârea judecătorească să nu devină una iluzorie.

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

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

Conform art. 19 Cod administrativ, cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

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

În conformitate cu art. 209 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

Cu referire la admisibilitatea acțiunii instanța de judecată constată că la data de 04 iulie 2023 reclamanta S.C. „Cartnord” S.R.L. a expediat în adresa Agenției Proprietății Publice cerere privind cumpărarea terenului aferent construcției proprietate privată conform cerințelor pct. 11 al Regulamentului cu privire la

valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008. Cererea a fost recepționată de destinatara Agenția Proprietății Publice la data de 06 iulie 2023 (filele 18-19, 20 din dosarul administrativ).

La data de 10 august 2023 reclamanta S.C. „Cartnord" S.R.L. a expediat în adresa pârâtei Agenția Proprietății Publice cererea prealabilă prin care a solicitat emiterea acordului privind cumpărarea de către reclamantă a terenului aferent construcţiilor proprietate privată ale S.C. „Cartnord" S.R.L. cu numerele cadastrale ***** şi ***** cu suprafaţa de 0,2822 ha situat în municipiul Chişinău, pe ***** (filele cauzei 14-16, 17).

La data de 15 august 2023 Agenția Proprietății Publice a emis actul administrativ în procedură prealabilă nr. 04-05-5414 prin care a respins cererea prealabilă. Actul administrativ a fost semnat electronic la data de 16 august 2023, ora 15.32 (fila cauzei 13).

La data de 15 septembrie 2023, în termenul prevăzut de lege, reclamanta S.C. „Cartnord" S.R.L. a depus la Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani) acțiunea în contencios administrativ împotriva Agenției Proprietății Publice privind obligarea la emiterea actului administrativ de admiterea solicitării.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contenciosul administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani), deoarece sediul autorității publice pârâte este în municipiul Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Referitor la fondul acțiunii instanța de judecată constată următoarea stare de drept și de fapt.

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

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile reglementărilor legale ale contenciosului administrativ. Se pornește de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ, care este prestabilit de legislator și care presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, și asigurarea ordinii de drept.

Instanța de judecată reiterează că la data de 04 iulie 2023 reclamanta S.C. „Cartnord" S.R.L. a expediat în adresa Agenției Proprietății Publice cerere privind cumpărarea terenului aferent construcției proprietate privată conform cerințelor pct. 11 al Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a

statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008. Cererea a fost recepționată de destinatara Agenția Proprietății Publice la data de 06 iulie 2023.

În cerere reclamanta a indicat că în baza art. 4 din Legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare a pământului, art. 53 din Legea nr. 121/2007 cu privire la administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, art. 12 lit. c) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, precum şi în conformitate cu cerinţele art. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, se solicită cumpărarea terenului aferent construcţiilor proprietate privată ale „Cartnord" S.R.L., cu numerele cadastrale ***** şi *****, cu o suprafaţă de 0,2822 ha (zero virgulă două mii opt sute douăzeci şi doi hectare), situat în municipiul Chişinău, strada *****. În vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, comunică următoarele. Cumpărarea terenului se solicită de către întreprinderea „Cartnord" S.R.L., IDNO 1003600086213, cu sediul în Republica Moldova, municipiul Chişinău, strada *****, certificat de înregistrare nr. *****din *****, reprezentată de directorul general Victor Morgun, IDNP 0962512892886, care acţionează în baza Statutului întreprinderii. Terenul aferent se află în folosinţă în baza Contractului de locaţiune a terenurilor şi prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial „Tracom" nr. *****din *****. Din suprafaţa terenului aferent a fost exclus terenul pe care sunt amplasate reţele inginereşti şi zona de protecţie a acestora, cu o suprafaţă de 0,1164 ha (zero virgulă una mie o sută şaizeci şi patru hectare). Terenul indicat şi construcţiile amplasate pe acesta nu sunt în litigiu.

La cerere a anexat:

1. Studiul de fezabilitate privind stabilirea hotarelor terenului aferent construcţiilor private „Cartnord" S.R.L., obiect nr. 272-23, executat de „LiniaNova" S.R.L., Chişinău, 2023 – în original;
2. Extras electronic din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. *****din *****;
3. Extras electronic din Registrul bunurilor imobile (Capitole A, B) nr. ***** din 28 iunie 2023;
4. copia Contractului de vânzare-cumpărare din ***** privind bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****;
5. copia Contractului de locaţiune şi prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial „Tracom" nr. *****din *****;
6. copia Avizului eliberat de „Tracom" S.A., întreprinderea administratoare a Parcului Industrial „Tracom".

Cererea depusă de reclamanta S.C. „Cartnord" S.R.L. nu a fost examinată de către Agenția Proprietății Publice în termenul stabilit de lege, astfel, suntem în situația refuzului admiterii solicitării reclamatei, or, în conformitate cu art. 64 alin. (2) Cod administrativ, refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii, aceeaşi regulă se aplică şi în cazul nesoluţionării unei cereri în termen legal.

La data de 10 august 2023 reclamanta S.C. „Cartnord” S.R.L. a expediat în adresa pârâtei Agenția Proprietății Publice cererea prealabilă prin care a solicitat emiterea acordului privind cumpărarea de către reclamantă a terenului aferent construcţiilor proprietate privată ale S.C. „Cartnord” S.R.L. cu numerele cadastrale ***** şi ***** cu suprafaţa de 0,2822 ha situat în municipiul Chişinău, pe *****.

În motivarea cererii prealabile a invocat că prin Avizul eliberat de către „Tracom” S.A., în calitatea sa de întreprindere administratoare a Parcului Industrial „TRACOM”, s-a confirmat că „Cartnord” S.R.L., în calitate de rezident al Parcului Industrial „Tracom”, a îndeplinit toate prevederile legale, inclusiv integral volumul investiţiilor planificate, prin cererea nr. ***** din 04 iulie 2023 „Cartnord” S.R.L. s-a adresat către Agenţia Proprietăţii Publice (în continuare – APP), solicitând cumpărarea la preţ normativ a terenului aferent construcţiilor proprietate privată cu numerele cadastrale ***** şi *****, cu suprafaţa de 0,2822 ha, situat în municipiul Chişinău, strada *****.

La cererea depusă au fost anexate toate actele prevăzute de art. 11 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, și anume:

- Studiul de fezabilitate privind stabilirea hotarelor terenului aferent construcţiilor private „Cartnord” S.R.L., obiect nr. 272-23, executat de „LiniaNova” S.R.L., Chişinău, 2023 – în original;
- extras electronic din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. *****din *****;
- extras electronic din Registrul bunurilor imobile (Capitole A, B) nr. ***** din 28 iunie 2023;
- copia Contractului de vânzare-cumpărare din ***** privind bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****;
- copia Contractului de locaţiune şi prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial „Tracom” nr. *****din *****;
- copia Avizului eliberat de „Tracom” S.A., întreprinderea administratoare a Parcului Industrial „Tracom”.

Totodată, s-a indicat suplimentar că documentele electronice emise în conformitate cu Legea nr. 91/2014 vor fi prezentate în format electronic la adresa de e-mail furnizată de APP.

Conform avizului de recepţie emis de I.S. „Poșta Moldovei”, cererea împreună cu anexele au fost recepţionate de APP la 06 iulie 2023, fiind înregistrate sub nr. de intrare 7835. Cu toate acestea, termenul de 30 de zile prevăzut de art. 12 din Regulamentul aprobat prin H.G. nr. 1428/2008 a expirat la data de 05 august 2023, iar până în prezent, „Cartnord” S.R.L. nu a primit niciun răspuns din partea APP.

A invocat prevederile legale aplicabile:

- art. 4 alin. (91) din Legea nr. 1308/1997;
- art. 12 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182/2010;
- art. 53 alin. (1) din Legea nr. 121/2007;

- art. 11 alin. (1) din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008.

La data de 15 august 2023 Agenția Proprietății Publice a emis actul administrativ în procedură prealabilă nr. 04-05-5414 prin care a respins cererea prealabilă. În motivare a indicat că a examinat cererea prealabilă nr. 100/23 din 10 august 2023, privind obligarea vânzării către S.R.L. „Cartnord", rezident al Parcului Industrial „Tracom", a terenului aferent construcţiilor proprietate privată, cu suprafaţa de 0,2822 ha din terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în municipiul Chişinău, strada *****, la preţul normativ şi, în limita competenţelor funcţionale, a comunicat următoarele. La data de 06 iulie 2023, la Agenţia Proprietăţii Publice a fost înregistrat demersul S.R.L. „Cartnord" nr. ***** din 04 iulie 2023, prin care s-a solicitat cumpărarea terenului aferent bunului imobil, cu suprafaţa de 0,2822 ha, din terenul cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chişinău, strada *****. Prin răspunsul nr. 04-05-4997 din 27 iulie 2023, petiţionarului i s-a comunicat că, potrivit prevederilor art. 12 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, pentru a facilita crearea şi funcţionarea parcului industrial, statul, prin autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, acordă deţinătorului titlului de parc industrial şi rezidenţilor acestuia dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcţiilor la preţul normativ al pământului, stabilit în momentul dării acestuia în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenţilor parcului industrial, numai după procurarea şi/sau darea în exploatare a construcţiilor şi instalaţiilor cu destinaţie industrială şi conexe. În vederea realizării prevederilor menţionate, pentru stabilirea reţelelor de comunicaţii şi a căilor de acces pe teritoriul parcului, a fost iniţiată elaborarea Planului urbanistic detaliat al Parcului Industrial „Tracom", care, la momentul examinării cererii prealabile, nu era finalizat, motiv pentru care Agenţia nu se poate expune. Totodată, a indicat că conform Hotărârii Guvernului nr. 440/2011 privind crearea Parcului Industrial „Tracom", terenul cu suprafaţa de 32,2607 ha (cod cadastral *****), amplasat în municipiul Chişinău, *****, proprietate publică a statului, a fost transmis în folosinţă, cu titlu gratuit, Societăţii pe Acţiuni „Tracom", pentru un termen de 30 de ani. Răspunsul poate fi contestat în instanţa de contencios administrativ.

Conform art. 4 alin. (9^1) Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25 iulie 1997 (în redacția legii la data inițierii procedurii administrativ), terenurile proprietate publică aferente construcţiilor din cadrul parcurilor industriale se vând la preţul normativ al pământului stabilit la momentul dării acestora în folosinţă întreprinderii-administrator sau în arendă rezidenţilor parcului industrial, exclusiv după procurarea şi/sau darea în exploatare a construcţiilor cu destinaţie industrială şi conexe, cu condiţia de respectare a prevederilor Legii cu privire la parcurile industriale.

Conform art. 12 alin. (1) lit. c) Legea cu privire la parcurile industriale, nr. 182 din 15 iulie 2010 (în redacția legii la data inițierii procedurii administrativ), pentru a

facilita crearea şi funcţionarea parcului industrial, statul, în persoana autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale, acordă deţinătorului titlului de parc industrial şi rezidenţilor acestuia următoarele facilităţi: dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcţiilor la preţul normativ al pământului, stabilit în momentul dării acestuia în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenţilor parcului industrial, numai după procurarea şi/sau darea în exploatare a construcţiilor şi instalaţiilor cu destinaţie industrială şi conexe, conform Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Conform art. 53 alin. (1) Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, nr. 121 din 04 mai 2007, privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează şi bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislaţia funciară şi cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabileşte prin regulament, aprobat de Guvern.

Conform pct. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008 (în vigoare la data inițierii procedurii administrative), pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al statului, Cumpărătorul depune la Agenţia Proprietăţii Publice cererea de cumpărare a terenului aferent, conform modelului prezentat în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

Cererea va conţine:

1) pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale – denumirea completă a firmei, sediul şi numărul telefonului de contact;

2) pentru persoanele fizice – numele şi prenumele, codul personal din buletinul de identitate sau din paşaport şi numărul telefonului de contact.

La cerere Cumpărătorul va anexa:

a) schema terenului aferent, elaborată în modul stabilit (studiul de fezabilitate);

b) extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept – pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a paşaportului – pentru persoanele fizice;

c) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată şi copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului;

d) autorizaţia de construcţie şi actul de inspectare a construcţiei, în cazul construcţiilor nefinalizate;

5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz;

6) avizul autorităţii publice centrale în administrarea căreia se află terenul şi/sau întreprinderea/instituţia care gestionează terenul şi/sau clădirile amplasate pe terenul supus formării, după caz.

Agenţia Proprietăţii Publice stabileşte preţul de vânzare al terenurilor aferente din domeniul privat al statului, aplicînd coeficientul maxim de amplasare şi amenajare, prevăzut în anexa nr.4 la prezentul Regulament.

Conform pct. 12 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008 (în vigoare la data inițierii procedurii administrative), Agenţia Proprietăţii Publice, în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii de procurare a terenului aferent, va examina şi va comunica cumpărătorului acordul pentru elaborarea planurilor geometrice în patru exemplare de către executanţii de lucrări cadastrale în baza schemei terenului, parte componentă a studiului de fezabilitate, sau va refuza motivat cererea Cumpărătorului.

În acordul eliberat Cumpărătorului pentru executanţii de lucrări cadastrale la perfectarea planurilor geometrice, se va indica destinaţia terenului şi suprafaţa şi se va face menţiunea la studiul de fezabilitate perfectat de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului în scopul determinării suprafeţei terenului aferent bunului imobil proprietate privată necesar procesului tehnologic.

În caz de refuz la vânzarea terenului respectiv, Cumpărătorul va fi notificat, în termen de 30 de zile, în scris, privind motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Cumpărătorul este în drept să conteste refuzul Vânzătorului, în condiţiile legislaţiei.

Planul geometric al terenurilor, elaborat conform prezentului punct se coordonează de Agenţia Proprietăţii Publice, în baza căruia aceasta perfectează borderoul de calcul al preţului de vânzare-cumpărare a terenului aferent solicitat spre cumpărare în patru exemplare (conform modelului specificat în anexa nr.2).

Borderoul de calcul şi planul geometric al terenului aferent sînt părţi integrante ale contractului de vânzare-cumpărare.

În cazul formării, conform prezentului punct, a unor bunuri noi, modificările corespunzătoare se introduc în Registrul bunurilor imobile în baza ordinului Agenţiei Proprietăţii Publice.

Agenţia Proprietăţii Publice, ca urmare a coordonării planului geometric şi perfectării borderoului de calcul al preţului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, în termen de pînă la 30 de zile de la data prezentării spre aprobare a planurilor geometrice, va întocmi în 4 exemplare şi va semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului respectiv.

Instanța de judecată menționează că reclamanta S.C. „Cartnord” S.R.L. la cererea de cumpărarea a terenului aferent construcției a anexat toate actele prevăzute normele citate aplicabile speței, însă, pârâta Agenția Proprietății Publice nu a examinat cererea. Mai mult ca atât, instanța de judecată reține că pârâta nici în actul administrativ emis în procedura prealabilă nu a indicat vreun temei legal de neexaminarea sau de respingerea cererii reclamantei.

În conformitate cu art. 118 alin. alin. (1)-(3) Cod administrativ, (1) motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa.

Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

(2) Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

(3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Instanța de judecată constată că refuzul autorității publice pârâte de admiterea solicitării reclamantei S.C. „Cartnord” S.R.L. nu este motivat nici în fapt, nici în drept, iar lipsa motivării condiționează legalitatea actelor administrative.

Astfel, instanța de judecată conchide, că actul administrativ de refuz în satisfacerea solicitării reclamantei S.C. „Cartnord” S.R.L. este neîntemeiat și ilegal, iar reclamanta este vătămată în drepturile sale prevăzute de normele legale citate aplicabile speței privind cumpărarea lotului de teren aferent construcţiilor proprietate privată ale S.C. „Cartnord” S.R.L. cu numerele cadastrale ***** şi ***** cu suprafaţa de 0,2822 (zero virgulă două mii opt sute douăzeci şi două) ha situat în municipiul Chişinău, pe ***** la preţul normativ al pământului stabilit în momentul dării în arendă în calitate de rezident al Parcului Industrial „Tracom” S.A.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată, în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Din considerentele expuse, instanța de judecată admite acțiunea reclamantei S.C. „Cartnord” S.R.L. și anulează refuzul examinării cererii reclamantei S.C. „Cartnord” S.R.L. nr. ***** din 04 iulie 2023 și actul administrativ nr. 04-05-5414 din 18 august 2023 emis în procedura prealabilă, obligă Agenția Proprietății Publice să emită acordul la cererea reclamantei S.C. „Cartnord” S.R.L. nr. ***** din 04 iulie 2023 privind cumpărarea lotului de teren aferent construcţiilor proprietate privată ale S.C. „Cartnord” S.R.L. cu numerele cadastrale ***** şi ***** cu suprafaţa de 0,2822 (zero virgulă două mii opt sute douăzeci şi două) ha situat în municipiul Chişinău, pe ***** la preţul normativ al pământului stabilit în momentul dării în arendă rezidentului parcului industrial S.C. „Cartnord” S.R.L., cu purcederea la procedura de înstrăinare.

În conformitate cu art. 195, art. 224 alin. (1) lit. b), art. art. 231, 232 Cod administrativ, art. art. 236, 238-240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se anulează actul administrativ nr. 04-05-4997 din 27 iulie 2023 emis de Agenția Proprietății Publice privind refuzul examinării cererii reclamantei S.C. „Cartnord" S.R.L. nr. ***** din 04 iulie 2023 și actul administrativ nr. 04-05-5414 din 18 august 2023 emis în procedura prealabilă.

Se obligă Agenția Proprietății Publice să emită acordul la cererea reclamantei S.C. „Cartnord" S.R.L. nr. ***** din 04 iulie 2023 privind cumpărarea lotului de teren aferent construcţiilor proprietate privată ale S.C. „Cartnord" S.R.L. cu numerele cadastrale ***** şi ***** cu suprafaţa de 0,2822 (zero virgulă două mii opt sute douăzeci şi două) ha situat în municipiul Chişinău, pe ***** la preţul normativ al pământului stabilit în momentul dării în arendă rezidentului parcului industrial S.C. „Cartnord" S.R.L., cu purcederea la procedura de înstrăinare.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani).

Președintele ședinței,
judecătorul Viorica Dodon