Dosar nr.3-150/2023
(PIGD 2-23137481-09-3-25092023-1)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii RM

05 aprilie 2024 *mun.Bălţi*

Judecătoria Bălţi, sediul Central
Instanța compusă din:
Preşedintele ședinței, judecătorul *Valeriu Pădurari*
grefier *Marina Nichitoi*

examinînd în ședință de publică cauza în procedura contenciosului administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Disemplus” vs Consiliul municipal Bălți privind anularea actului administrativ defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ favorabil, -

C O N S T A T Ă :

La 25 septembrie 2023 reclamantul SRL ”Disemplus” a înaintat acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Consiliul municipal Bălți, privind anularea actului administrativ defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ favorabil.

*În motivarea acțiunii, indică reclamantul că, prin contractul de arendă nr.168 din 07.05.2013 SRL”Disemplus” a luat în arendă terenul din str.Strii (regiunea casei de locuit nr.*****) m.Bălţi. Prin acordul suplimentar nr. 168/1-129 din 24.04.2015 a fost modificat contractul de arendă sus-menţionat în privinţa terenului transmis în arendă. Prin aceste modificări a fost substituit terenul din str.Strii (regiunea casei de locuit nr.*****) m.Bălţi prin terenul din str.F.Dostoievski (regiunea casei de locuit *****) nr.cadastral *****mun.Bălţi. Prin acordul adiţional nr.168/1-129 din 24.04.2015 fost modificat termenul de arendă a contractului până în 25.04.2020.*

*Menţionează reclamantul că, în scopul administrării terenului din str.Dostoievski (regiunea casei *****) m.Bălţi SRL”Disemplus” a întocmit un proiect pentru construcţia obiectului comercial şi a obţinut autorizaţie de*

construire nr.123 din 15.06.2015 pentru construcţia obiectului comercial - întreprindere de alimentaţie publică. Pentru întocmirea proiectului sus-menţionat SRL"Disemplus" a suportat cheltuieli financiare considerabile, ce constituie investiţii pe termen lung. Costul, pentru întocmirea proiectului şi amenajarea ternului pentru construcţie, reprezintă circa 40 000 lei. Aceste cheltuieli au fost justificate din partea întreprinderii şi în baza contractului de arendă a terenului încheiat cu primarul m.Bălţi pe un termen de până la 25.04.2020. Având un contract de arendă de durată, SRL„Disemplus" a efectuat aceste investiţii în documentaţia de proiect, au fost efectuate lucrări de strămutare a cablurilor şi ţevilor subterane, precum şi replantarea arbuştilor de pe terenul pentru construcţie. Suplimentar a fost achitată plata de arendă pană la finele anului 2021 câte 1808,47 lei anual. Plata de arendă pentru anii 2022 - 2024 inclusiv în valoare de 3291,42 lei anual conform tarifului în vigoare stabilit.

Notează reclamantul că, a depus la 26.04.2023 cerere de întocmire a contractului de locaţiune în privinţa terenului în litigiu. Prin decizia Consiliul municipal Bălţi nr.7/58 din 22.08.2023 a fost respinsă cererea. Copia deciziei a recepţionat-o în data 08.09.2023. Invocă că, respingerea cererii este neîntemeiată.

Consideră că, raporturile contractuale au continuat, în mod tacit, reclamanta a achitat tariful în vigoare pentru locaţiune, iar pârâtul nu a invocat neprelungirea contractului de arendă. Aceste raporturi au fost iniţiate din anul 2013, prin urmare, reclamanta nu a avut nici un dubiu privind neprelungirea raporturilor contractuale din partea pârâtului. În această ordine de idei, instanţa de contencios administrativ are temei de a emite o hotărâre privind obligarea pârâtului să emită actul administrativ solicitat.

*Solicită admiterea acţiunii, anularea deciziei Consiliului municipal Bălţi nr.7/58 din 22.08.2023 şi obligarea Consiliul municipal Bălţi să emită decizia prin care să fie transmis reclamantei în locaţiune terenul din str.F.Dostoievski (regiunea casei de locuit *****) nr.cadastral *****mun.Bălţi pentru un termen minim de 5 ani.*

În referinţa la acţiunea înaintată, reprezentantul Consiliului municipal Bălţi, a indicat că, solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată și nefondată.

Notează că, Decizia Consiliului mun. Bălţi nr.7/58 din 22.08.2023 „Cu privire la examinarea cererii SRL "Disemplus"" a fost emisă în

*conformitate cu Legea RM nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administraţia publică locală, Legea RM nr.523-XIV din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale, Legea RM nr.121 din 04.05,2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, Legea RM nr.1308-XIII din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, Legea RM nr.1543-XIII din 25.02.1998 privind cadastrul bunurilor imobile, luând în consideraţie modificările la Codul Civil RM, operate prin Legea RM nr.133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului Civil şi modificarea unor acte legislative, necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea superficiei asupra terenurilor municipale, în temeiul art.654-666 ale Codului Civil RM nr.1107-XV din 06.06.2002 şi art.29 din Legea RM nr. 1125-XV din 13.06.2002 „pentru punerea în aplicare a Codului Civil a RM", Hotărârii Guvernului nr.1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului „Cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente", întru executarea deciziei Consiliului mun. Bălţi nr.12/13 din 29.07.2022 „Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de superficie şi locaţiune, ale căror obiecte constituie terenurile proprietate municipală", cu modificările şi completările ulterioare. Examinând cererea SRL „Disemplus" înregistrată în primăria sub nr.03-12/1457 din 26.04.2023, privind încheierea contractului de superficie pe terenul amplasat pe str.F.Dostoevski (regiunea casei de locuit,*****), cu suprafaţa de 400 m.p., luând în consideraţie recomandările şedinţei comisiei funciare (proces-verbal nr.8 din 11.08.2023) şi recomandările şedinţei comisiei siguranţei traficului rutier (proces- verbal nr.1 din 24.01.2023).*

Astfel, reieşind din cele expuse, consideră cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Disemplus" o consideră absolut neîntemeiată, de aceea solicită repsingerea ei ca ilegală şi neîntemeiată.

Reprezentantul reclamantului SRL "Disemplus", avocatul Nicolae Dodon, în cadrul ședinței de judecată a concretizat pretențiile sale ce ține de tipul contractului ce se cere a fi încheiat, solicitând anularea Deciziei Consiliului mun. Bălţi nr. 7/58 din 22.08.2023 și obligarea încheierii unui contract de superficie, așa cum s-a solicitat în cererea inițială înaintată autorității publice locale, în caza căreia Consiliul mun. Bălţi, a și emis Decizia nr.7/58 din 22.08.2023 de respingere a cererii depuse la 26.04.2023.

Reprezentantul pârâtului Consiliul mun.Bălți, Samotighina Iaroslavna, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acțiunii pe motivele indicate în referință.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților de proces, studiind materialele cauzei, instanța de judecată admite acțiunea înaintată de către SRL ”Disemplus” vs Consiliul municipal Bălți privind anularea actului administrativ defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ favorabil , din următoarele considerente.

Potrivit art.218 Cod administrativ, examinarea și soluționarea în fond a acțiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepții: a) examinarea și soluționarea acțiunii în contencios administrativ are loc în ședință publică, iar în cazuri de excepție stabilite de lege – în ședință închisă. Participanții la proces se citează; în citație se comunică locul, data și ora ședinței. Dacă participanții la proces convin de comun acord, examinarea și soluționarea acțiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanța de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acțiunii în contencios administrativ, numai dacă participanții la proces justifică și probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanță; c) participanții la proces care s-au prezentat cel puțin o dată în ședința de judecată pe parcursul examinării acțiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acțiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citației pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică soluționarea acțiunii în contenciosul administrativ.

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

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

În cadrul procedurii contenciosului administrativ, instanța de judecată, nu verifică numai legalitatea unui act administrativ ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități, a dreptului discreționar. Prin drept discreționar al autorității publice înțelegem pe de o parte puterea pe care o are, autoritatea publică, în baza legii, să hotărască fie necesitatea actului însuși, fie cuprinsul lui, fie momentul alcătuirii lui, în funcție de interesul general pe care trebuie sa-l satisfacă continuu si permanent serviciul public și pe de altă parte 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. Astfel, instanța de judecată analizează dacă, în procesul activității sale decizionale, materializată prin totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative, autoritatea publică a realizat dreptul discreționar: 1) cu respectarea limitelor de competență și regulilor de procedură instituite de lege; 2) cu luarea în considerare tuturor faptele relevante; 3) conform scopului acordat prin lege.

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

Suplimentar, la capitolul verificării legalității exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar, urmează a fi verificat faptul respectării prevederilor art.137 Cod administrativ, care stabilește că, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autoritățile publice trebuie să acţioneze: 1) cu bună-credinţă, 2) în limitele legal stabilite şi 3) cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

La caz, instanța de judecată relevă că, reclamantul SRL ”Disemplus” formulează o acțiune care materializează acțiunea în obligare prevăzută de art.206 alin.(1) lit.b) Cod administrativ prin care solicită anularea actului administrativ Decizia Consiliului mun. Bălți nr.7/58 din 22.08.2023 „Cu privire la examinarea cererii SRL “Disemplus”” și obligarea Consiliului mun.Bălți să emită un act administrativ individual - Decizia prin care să fie transmis reclamantei în superficie terenul din str.F.Dostoievski.

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

Potrivit art.7 alin.(1) Cod Civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

Conform art.911 şi art. 912 Cod Civil (în vigoare la momentul constituirii situației juridice), (1) Arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi. (2) Prin acordul părţilor, dispoziţiile cu privire la arendă se aplică şi la locaţiunea altor imobile. (3) Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispoziţiilor cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel. Contractul de arendă se încheie în scris.

Potrivit art.913 Cod Civil (în vigoare la momentul constituirii situației juridice), (1) Arendatorul şi arendaşul trebuie să întocmească, la începutul arendei, un act în care descrie bunul arendat şi starea în care se află la momentul predării. La încetarea arendei, se aplică aceleaşi dispoziţii în modul corespunzător. (2) Actul de descriere trebuie să cuprindă ziua întocmirii şi să fie semnat de ambele părţi.

La fel, art.915 prevede că, Cod Civil (în vigoare la momentul constituirii situației juridice), (1) Termenul arendei nu poate fi mai mic de un an. (2) Cu 3 luni înainte de expirarea arendei, arendatorul informează printr-un preaviz arendaşul despre nedorinţa de a prelungi contractul de arendă. (3) Dacă termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se

predea terenul şi arendaşul continuă exploatarea lui, contractul de arendă se consideră prelungit cu un an.

Potrivit art. 916 alin.1) Cod Civil (în vigoare la momentul constituirii situaţiei juridice), Plata arendei se face în natură, în bani sau în natură şi în bani, potrivit acordului dintre părţi, şi se execută în termenul şi în locul stabilit în contract.

*Astfel, la data de 07.05.2013 SRL "Disemplus" în calitate de arendaş, a încheiat cu Consiliul mun.Bălţi, în calitate de arendator, contractul de arendă nr.168 a terenului cu suprafaţa de 400 m.p. amplsat în mun. Bălţi, str.Strîi, regiunea casei nr.*****, conform planului sectorului de teren. Instanţa de judecată atestă că, terenul menţionat a fost transmis reclamantei potrivit actului de primire-predare a lotului de teren din 07.05.2013, iar preţul arendei fiind stabilit conform calculului preţului normativ al sectorului de teren în mărime de 1343,44 lei anual* ***(f.d. 8-11).***

*Ulterior, la data de 24.04.2015 a fost încheiat între părţile SRL "Disemplus" şi Consiliul mun.Bălţi acordul adiţional nr.168/1-129 de modificare şi completare a contractului nr.168 din 07.05.2013, fiind modificat obiectul contractului de arendă şi anume pct.1.1. ce ţine terenul arendat, adică substituit terenul din str. Strîi regiunea casei nr.***** cu terenul din str.Dostoevski regiunea casei ***** şi stabilite hotarele noului teren arendat, potrivit planului sectorului de teren din str.Dostoevski regiunea casei de locuit *****, nr.cadastral ******(f.d. 12, 13).***

Totodată, a fost stabilită durata contractului începând cu 26.04.2013 până la 25.04.2020, la fel, plata arendei pentru perioada 17.04.2015-31.12.2015, în mărime de 1288,23 lei, respectiv plata anuală pentru 2016, 2017, 2018, 2019 în mărime de 1808,47 lei anual, iar pentru perioada 01.01.2020-25.04.2020 preţul de 569,80 lei ***(f.d. 14).***

*Actele cauzei denotă că, la data de 12.05.2015 reclamantei SRL "Disemplus", în baza cererii depuse, i s-a eliberat de Primăria mun. Bălţi, certificatul de urbanism pentru proiectare nr.228 în privinţa terenului din mun.Bălţi, str.Dostoevski regiunea casei de locuit ***** a, în conformitate cu care s-a certificat elaborarea documentaţiei de proiect pentru proiectarea obiectului comercial* ***(f.d. 22).***

*Ulterior, Primăria mun.Bălţi a eliberat reclamantei SRL "Disemplus" şi autorizaţia de construire nr.123 din 15.06.2015, prin care s-a autorizat construirea obiectului comercial cu întreprindere de alimentaţie publică în str.Dostoevski regiunea casei *****, fiind instituite condiţiile: de*

supraveghere a lucrărilor de construcţie de autor, suprafaţa construcţiei egală cu 250,00 m.p., pavarea terenului adiacent conform proiectului şi ultima condiţie de împrejmuit şantierul cu împrejmuire temporară ***(f.d. 23).***

*La data de 19.09.2019 Primăria mun.Bălţi, a emis o autorizaţie de construire cu nr.164 privind construirea obiectului comercial cu întreprindere de alimentaţie publică în str.Dostoevski nr.cadastral *****, ca prelungire a autorizaţiei de construcţie nr.123 din 15.06.2015* ***(f.d.24).*** *Astfel, a fost emisă şi schema planului general şi borderoul cladirii de locuit şi de meniri sociale, la fel, lucrările de construcţie au fost coordonate şi cu întreprinderile municipale şi de stat furnizoare a serviciilor de energie electrică, termică, apă şi canalizare, salubrizare, gaze naturale, inclusiv Agenţia Servicii Publice* ***(f.d.24-28).***

*Fiind prelungit tacit contractul de arendă nr.168 din 07.05.2013, modificat şi completat prin acordul adiţional nr.168/1-129 din 24.04.2015 şi achitate plăţile pentru arendă inclusiv şi pentru anul 2023, la data de 26.04.2023 reclamanta SRL "Disemplus" a depus către Administraţia Publică Locală a mun.Bălţi o cerere înregistrată cu nr.03-12/1457 privind încheierea contractului de superficie pentru sectorul de teren amplasat în mun.Bălţi str.Dostoevski regiunea casei *****, cu suprafaţa de 400 m.p. cu nr.cadastral ****** ***(f.d.55).***

Astfel, la data de 22.08.2023 Consiliul mun. Bălţi, a emis o decizie cu privire la examinarea cererii SRL "Disemplus", prin care s-a decis: "se respinge cererea SRL "Disemplus" înregistrată în primărie cu nr.03-12/1457 din 26.04.2023" ***(f.d.7).***

Nefiind de acord cu decizia emisă de Consiliul mun. Bălţi la 22.08.2023 şi recepţionată de reclamantă la 11.09.2023 ***(f.d.77)****, SRL "Disemplus" a contestat în instanţa de contencios administrative, actul administrativ defavorabil la data de 25.09.2023, deci, a respectat modalitatea şi termenul de atac.*

În sensul dat, instanţa de judecată se va expune referitor la admisibilitatea acţiunii în contencios administrativ şi remarcă că, art.20 şi art.189 alin.(1) Cod administrativ, orice persoană poate înainta o acţiune în contencios administrativ, dacă revendică încălcarea prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice a unui drept legitim sau a unei libertăţi stabilită prin lege.

Cu privire la acţiunea în contencios administrativ decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios

administrativ, conform Codului administrativ. Decizia Consiliului mun. Bălți, nr.7/58 din 22.08.2023 "cu privire la examinarea cererii din 22.08.2023" – este un act administrativ defavorabil reclamantei SRL "Disemplus".

Controlul de legalitate a actelor Consiliului mun.Bălţi este de competența Judecătoriei Bălți, sediul Central, or aceste acte nu se regăsesc în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ, totodată, actul administrativ cade sub incidența normei art.163 din Cod, ce presupune neefectuarea procedurii de examinare a cererii prealabile întrucât actul administrativ individual este un consiliu local.

Instanța constată că, acțiunea în contencios administrativ este înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale. Acțiunea înaintată la 25.09.2023, în temeiul art.209 Codul administrativ, este depusă în termen. Instanța de judecată a constatat că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art.207 alin.(2) din Codul administrativ în privința acțiunii de contencios administrativ înaintată de SRL "Disemplus" nu se regăsesc, prin urmare, acțiunea este admisibilă.

*Cu referire la temeinicia acțiunii instanța relevă că, reclamanta a solicitat prin cererea depusă la 26.04.2023, încheierea contractului de superficie pentru sectorul de teren amplasat în mun. Bălți str. Dostoevski regiunea casei *****, cu suprafața de 400 m.p. cu nr. cadastral *****, pe când în Decizia nr.7/58 din 22.08.2023 pârâtul Consiliul mun. Bălţi s-a referit la încheierea contractului de superficie pe terenul amplasat pe str.F.Dostoevschi, regiunea casei de locuit nr.45, deci nu s-a referit la însăși obiectul cererii depuse de reclamantă.*

*Această concluzie rezultă și din actele aferente, premergătoare emiterii deciziei, or potrivit Avizelor asupra proiectului de decizie a Consiliului mun. Bălți, "Cu privire la examinarea cererii SRL "Disemplus"" emise de Direcția Juridică și Direcția Proprietate Municipală și Funciară rezultă că, la examinarea proiectului de decizie s-a analizat posibilitatea încheierii contractului de superficie asupra terenului amplasat pe str. Dostoevski regiunea casei nr.45, ci nu *****, cum s-a solicitat în cererea din 26.04.2023* ***(f.d.74-75).***

În sensul dat, instanța de contencios administrativ, reține prevederile art.10 alin.(1) Cod administrativ care prevăd că, actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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)-(2) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi: a) 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; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. (2) Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

Potrivit art.69 alin.(1) Cod administrativ, (1) Procedura administrativă se iniţiază la cerere sau din oficiu. Procedura administrativă iniţiată din oficiu începe odată cu efectuarea primei acţiuni procedurale, iar cea iniţiată la cerere se consideră iniţiată din momentul depunerii cererii, iar art.78 alin.(1) acelaşi Cod prevede că, (1) Procedura administrativă se finalizează prin efectuarea unei operaţiuni administrative sau prin emiterea unui act administrativ individual, respectiv încheierea unui contract administrativ.

Aşadar, Decizia Consiliului mun. Bălţi, nr.7/58 din 22.08.2023 ”cu privire la examinarea cererii din 22.08.2023” reprezintă un act administrativ individual care produce nemijlocit efecte juridice faţă de reclamant.

*Având în vedere că, la caz, pârâtul în decizia adoptată nu s-a referit la obiectul cererii înaintate şi nu a cercetat bunul imobil din regiunea casei de locuit din str. Dostoevski *****, aşa cum s-a solicitat prin cererea depusă de reclamant la 26.04.2023, ci s-a referit atât la consultarea proiectului de decizie, cât şi în decizie la casa de locuit nr.45, din str.Dostovski, instanţa denotă că, nu este întrunită condiţia de legalitate la emiterea actului administrativ,*

În sensul dat, urmează de reţinut faptul că, prezumţia de legalitate este acea calitate a actului administrativ de a corespunde legii în accepţiunea lato sensu. În consecinţă, autoritatea publică nu poate acţiona arbitrar, ci după anumite reguli expres stabilite de lege, prin care se reglementează procedurile administrative ce trebuie respectate şi urmate. Din cele menţionate supra condiţiile de legalitate ale actelor administrative

sunt: - actul administrativ trebuie emis sau adoptat în baza şi în vederea executării legilor; - actul administrativ trebuie emis sau adoptat doar în limitele competenţei conferite de lege respectivelor organe sau autorităţi administrative; - actul administrativ trebuie emis sau adoptat cu respectarea operaţiunilor administrative, condiţiilor de formă şi procedură prescrise de lege; - actul administrativ trebuie adoptat sau emis în vederea realizării unui scop licit; - actul administrativ trebuie să fie oportun, adică să corespundă situaţiei de fapt.

Mai mult decât atât, la speță, instanța relevă că, prin prisma jurisprudenţei Curţii Europene a Drepturilor Omului, condiţia motivării actelor de dispoziţie este opozabilă nu doar instanţelor de judecată, ci şi altor autorităţi publice, ceea ce la caz nu este respectat.

Instanţa de judecată statuează că, prin prisma iminenţei respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, autorităţile statale împuternicite cu emiterea unor acte de dispoziţie pasibile de a influenţa drepturile şi libertăţile omului, pornind de la necesitatea asigurării dreptului tuturor persoanelor la o hotărâre motivată, îşi vor motiva concluziile în procesul soluţionării întrebărilor date în competenţa acestora, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către persoanele interesate, raportate la materialele cazului şi la cadrul legal incident.

În context, potrivit art.31 Cod Administrativ, Actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Potrivit art.118 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.

Conform art.120 Cod Administrativ, (1) Un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă: a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ; b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ; c) numele destinatarului actului administrativ; d) data la care a fost emis actul administrativ; e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ); f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ; g) decizia cu privire la cheltuieli; h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac; i) semnătura olografă/electronică a persoanei din cadrul autorităţii publice care a emis actul administrativ sau, după caz, semnătura electronica a autorităţii care a emis actul administrativ.

În această ordine de idei, instanţa de judecată menţionează că, motivarea deciziei autorităţii publice locale, constituie o condiţie de fond şi formă obligatorie a deciziei, nerespectarea căreia duce la incidenţa soluţiei de anulare a acesteia.

Reieşind din cele menţionate mai sus, instanţa de judecată constată că, decizia nr.7/58 din 22.08.2023 fiind un act administrativ defavorabil nu întruneşte prevederile art.118 Cod administrativ, adică acesta nu este motivat în fapt şi nu conţine o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului, după cum prevede legea.

Analizând avizul asupra proiectului de decizie, a Direcţiei juridice, cât şi raportul de specialitate la proiectul de deciziei a Direcţiei Proprietate Municipală şi Relaţii Funciare, instanţa atestă doar indicarea temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, fără o motivare plauzibilă în fapt.

Mai mult decât atât, reprezentantul autorităţii publice nu a suplimentat şi nu a completat cu o motivare nici referinţa prezentată or, aceasta doar reiterat argumentele reclamantului din acţiune şi temeiul legal pentru emiterea actului administrativ indicat în decizie, fără a aduce noi argumente în vederea motivării actului administrativ defavorabil.

La fel, este de menţionat că, fiind pusă în discuţie şi solicitate de instanța de judecată necesitatea prezentării proceselor-verbale indicate în conţinutul deciziei, reprezentantul autorităţii publice nu a putut asigura prezentarea acestora.

În concluzia celor relatate, instanța de judecată statuează asupra soluţiei de anulare a Deciziei Consiliului mun.Bălţi, nr.7/58 din 22.08.2023 Cu privire la examinarea cererii SRL "Disemplus"", atât din perspectiva necorespunderii deciziei cu obiectul cererii iniţiale a reclamantului, cât şi din perspectiva nemotivării în fapt a deciziei adoptate.

*Cu referire la obiectul cererii a SRL "Disemplus" în baza la care s-a emis decizia contestată, instanța reţine că, reclamanta prin cererea iniţială înaintată la 26.04.2023 solicită obligarea încheierii contractului de superficie pentru sectorul de teren amplasat amplasat în mun.Bălţi str.Dostoevski regiunea casei *****, cu suprafaţa de 400 m.p. cu nr. cadastral *****.*

*În sensul dat, instanța atestă că, contractul de arendă nr.168 din 07.05.2013, modificat şi completat prin acordul adiţional nr.168/1-129 din 24.04.2015, a terenului amplasat în mun. Bălţi str. Dostoevski regiunea casei nr. 51, cu suprafaţa de 400 m.p. cu nr.cadastral *****, încheiat pe perioada 17.04.2015-25.04.2020 a fost prelungit tacit până la 26.04.2023, fiind achitate plăţile pentru arendă pentru întreaga perioadă, fapt confirmat prin ordinele de plată anexate* ***(f.d. 15-21).***

*Totodată, urmează de menţionat că, pe terenul amplasat în mun.Bălţi str.Dostoevski regiunea casei *****, reclamantului a fost eliberat certificat de urbanism şi autorizaţie de construcţie a obiectului comercial-întreprindere de alimentaţie publică, fiind întreprinse şi diverse lucrări în sensul dat, acesta şi fiind SRL"Disemplus" temeiul încheierii contractului de superficie asupra terenului indicat.*

La caz, instanţa reţine că, art.654 alin.(1)-(5) Cod Civil, stipulează, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune. Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decît asupra suprafeţei construite sau asupra suprafeţei pe care urmează să se ridice construcţia, precum şi asupra suprafeţei neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinaţiei

construcţiei, exploatării ei normale. Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie. Asupra dreptului de superficie se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel. Construcţia este o parte componentă esenţială a dreptului de superficie. Dreptul de proprietate asupra construcţiei ridicate pe terenul grevat de superficie este exercitat de către superficiar pe durata existenței dreptului de superficie. În cazul în care construcția a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, superficiarul va fi arătat ca proprietar al construcției pe durata existenței dreptului de superficie.

Potrivit art.655 alin.(1)-(2) Cod Civil, dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. Dreptul de superficie se constituie pentru un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.

*Aşadar, având în vedere normele legale enunțate, în raport cu acțiunea în obligare formulată de reclamant, urmare a anulării actului administrativ-Decizia Consiliului mun. Bălți, nr.7/58 din 22.08.2023 Cu privire la examinarea cererii SRL ”Disemplus”, instanța de judecată va admite acest capăt de acțiune şi va obliga Consiliul mun.Bălți să emită un act administrativ individual corespunzător cererii depuse de SRL ”Disemplus” la 26.04.2023 și înregistrată cu nr.03-12/1457, care se referă la terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 400 m.p., amplasat în mun.Bălți str.Dostoevski regiunea casei *****, ci nu a casei***** după cum s-a referit autoritatea pârâtă.*

Potrivit prevederilor art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ, examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: (a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; (b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un

act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată;m (c) în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a reclamantului este întemeiată; (d) în baza unei acţiuni în constatare, constată existenţa sau inexistenţa unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; (e) în baza unei acţiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; (f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Drept consecinţă a circumstanţelor de fapt constatate, raportate la cadrul legal aplicabil la caz, constatând netemeinicia actului administrativ contestat, instanța de judecată va admite acțiunea înaintată de SRL"Disemplus" către Consiliul mun.Bălți privind anularea Deciziei nr.7/58 din 22.08.2023 și obligarea emiterii actului administrativ corespunzător cererii depuse de SRL "Disemplus" la 26.04.2023 și înregistrată cu nr.03-12/1457.

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite acțiunea la cererea depusă de SRL "Disemplus" vs Consiliul municipal Bălți privind anularea actului administrativ defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ favorabil.

Se anulează Decizia Consiliului municipal Bălți nr.7/58 din 22.08.2023.

Se obligă Consiliului municipal Bălți de a emite actul administrativ individual corespuzător, la cererea depusă de SRL "Disemplus" la 26.04.2023 și înregistrată cu nr.03-12/1457.

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

Preşedintele ședinței, judecător Valeriu Pădurari