

Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. Viorica Dodon)
Dosarul nr. 3a-712/24 (2-21033394-02-3a-27062024)

Republica Moldova
Curtea de Apel Centru
DECIZIE

18 martie 2025

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al
Curții de Apel Centru

Având în componența sa:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Mîra Ghenadie
Dașchevici Grigore și Bostan

Angela

Grefier

Samatiuc Marina

Judecînd în ședință publică, cererea de apel declarată de Agenția Proprietății Publice, și *cererea de alăturare la apel* depusă de terțul SRL „Proimobil-Lux” asupra hotărârii Judecătoriai Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de S.C. „Vibroprisor” S.R.L. împotriva Agenției Proprietății Publice, terți SRL „Primobil-Lux”, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, ÎPC „Icam” privind obligarea la vânzarea-cumpărarea lotului de teren,

C O N S T A T Ă :

Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.

La data de 04 martie 2021, S.C. „Vibroprisor” S.R.L. a depus acțiunea în procedura contenciosului administrativ împotriva Agenției Proprietății Publice privind obligarea la vânzarea-cumpărarea lotului de teren.

În motivarea acțiunii S.C. „Vibroprisor” S.R.L. indică că 23 octombrie 2017 pârâtul a vîndut la licitație complexul patrimonial unic Întreprinderea de Stat „Vibroprisor” la concurs comercial.

La 13 decembrie 2017 a fost înregistrată transformarea prin reorganizare a Întreprinderii de Stat „Vibroprisor” în Societatea cu Răspundere Limitată „Vibroprisor” din patrimoniul căreia fac parte 2 complexe imobiliare învecinate, amplasate în municipiul Chișinău: a) strada ***** (*****); b) ***** (*****).

La 29 decembrie 2017, dreptul reclamantei asupra construcțiilor a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile ***** și, corespunzător, *****. Dreptul

Pagină din

de proprietate asupra loturilor de teren din strada ***** și *****, aparține Republicii Moldova, gestionar Agenția Proprietății Publice.

La 22 decembrie 2017, Consiliul municipal Chișinău a adoptat decizia nr. 15/20-1 privind delimitarea unor terenuri proprietate publică ale statului din ***** și strada *****.

Potrivit pct. 1.2 al deciziei, s-a decis delimitarea terenului cu suprafața de 2,8845 ha de pe *****, aferent obiectivelor gestionate de reclamant, iar la pct. 1.3 s-a decis delimitarea terenului proprietate publică a statului cu suprafața de 1,0465 ha din strada *****, aferent obiectivelor gestionate de către reclamantă.

Precizează, că la 07 martie 2019 a fost emisă Hotărârea Guvernului nr. 161 privind aprobarea listei terenurilor proprietate publică ale statului din administrarea Agenției Proprietății Publice. În Anexa nr. 4 la hotărâre se conține lista terenurilor proprietate publică ale statului (domeniul privat) delimitate după apartenență. În listă (în vigoare din 07 iunie 2019) figurează, a) la poziția 7 – terenul pentru construcții amplasat în municipiul Chișinău, strada *****, numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,0465 ha, gestionar Agenția Proprietății Publice; b) la poziția 8 – terenul pentru construcții amplasat în municipiul Chișinău, *****, numărul cadastral *****, cu suprafața de 2,8845 ha, gestionar Agenția Proprietății Publice.

Relatează reclamanta, că la 11 noiembrie 2020 a înaintat pârâtei cererea nr. 281 (înregistrată de Agenția Proprietății Publice cu nr. 9976) de cumpărare a terenului aferent cu suprafața de 1,0465 ha de pe strada *****, municipiul Chișinău, cu numărul cadastral *****.

Sustine, că la cerere au fost anexate actele prevăzute de pct. 11 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

Tot la 11 noiembrie 2020 a înaintat pârâtei cererea nr. 282 (înregistrată de Agenția Proprietății Publice cu nr. 9951) de cumpărare a terenului aferent cu suprafața de 2,8845 ha de pe *****, municipiul Chișinău, cu numărul cadastral *****.

La cerere au fost anexate actele prevăzute de pct. 11 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

Specifică, că la 24 decembrie 2020 pârâta i-a comunicat prin Nota nr. 04-05-6713 despre imposibilitatea examinării soluționării cererilor nr. 281 și nr. 282 din 11 noiembrie 2020 din cauza nefinalizării procedurii de delimitare.

Indică reclamanta S.C. „Vibroribor” S.R.L că la 22 ianuarie 2021 a înaintat pârâtei cererea prealabilă solicitând admiterea cererilor nr. 281 și nr. 282 din 11 noiembrie 2020 privind procurarea terenurilor aferente de pe strada ***** și de pe

*****, municipiul Chișinău, perfectarea și încheierea cu ea a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente construcțiilor private de pe strada *****, municipiul Chișinău (cererea nr. 281) și de pe *****, municipiul Chișinău (cererea nr. 282).

Precizează, că la 10 februarie 2021 pârâta i-a comunicat prin Nota nr. 05-05-799 că își menține decizia menționată în nota de refuz din 24 decembrie 2020.

Consideră reclamanta că acțiunile pârâtei în raport cu cererile de privatizare din 11 noiembrie 2020 au ca efect încălcarea art. 1 din primul Protocol adițional la Convenția CEDO, adică încălcarea dreptului la respectarea bunurilor reclamantului. Or, conform jurisprudenței Curții, noțiunea de „bunuri” include atât „bunuri actuale”, cât și valori patrimoniale, inclusiv creanțe, în baza cărora reclamantul poate pretinde că are cel puțin o „speranță legitimă” de a obține folosirea efectivă a unui drept de proprietate.

Reclamanta consideră, că prin neadmiterea cererilor din 11 noiembrie 2020, pârâta i-a lezat dreptul recunoscut de lege la privatizarea, în condițiile legislației în vigoare, a terenurilor aferente utilizate în procesul tehnologic al construcțiilor de pe strada ***** și de pe *****, municipiul Chișinău.

Indică că dreptul la cumpărarea terenului aferent la preț normativ este garantat de Legea nr. 121/2007, art. 22 alin. (1), Legea nr. 1308/1997, art. 4 alin. (3) și alin. (9), art. 9 alin. (2).

De asemenea, consideră că prin refuzul de a soluționa cererile de privatizare din 11 noiembrie 2020 i-a lezat dreptul la proprietatea privată (garantat de art. 46 alin. (1) al Constituției Republicii Moldova, art. 500 alin. (1) și alin. (2) Cod civil), fiind imposibilă realizarea proiectelor investiționale care au ca obiect complexe imobiliare de pe strada ***** și de pe *****. Încălcarea dreptului de proprietate a devenit din februarie 2020 și mai acută în contextul în care modificarea Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, și anume, art. 12 alin. (5¹) (introdus în Legea 163/2010 la 21 februarie 2020) impune ca și condiție obligatorie pentru obținerea de către reclamantă a actelor permissive de construire (certificat, autorizație de construire) deținerea în proprietate privată a terenului (la caz, privatizarea terenurilor de pe strada ***** și de pe bulevardul *****, 10).

Astfel, remarcă reclamanta că posibilitatea de a-și fructifica proiectul de construcție este condiționată de încheierea cu pârâta a contractelor de privatizare a terenurilor, iar refuzul pârâtei de a da curs cererilor din 11 noiembrie 2020 determină imposibilitatea de a-și utiliza obiectul (complexul imobiliar) privatizat la concursul comercial din 2017, lipsindu-i astfel de conținut dreptul de proprietate asupra construcțiilor de pe strada ***** și de pe *****, municipiul Chișinău și de speranța legitimă de valorificare a proiectului investițional.

Susține, că prin refuzul din 24 decembrie 2020 de a-i vinde terenurile aferente conform cererilor din 11 decembrie 2020, pârâta i-a limitat, în mod flagrant, calitatea de proprietar (dreptul de folosință a bunurilor) fiind restrâns abuziv exercițiul deplin asupra complexelor imobiliare de pe strada ***** și de pe *****: a) calitatea de investitor și dezvoltator imobiliar (dreptul de a-și desfășura obiectul de activitate, inclusiv realizarea proiectelor investitoriale în construcții) fiind desconsiderat fără niciun just temei dreptul de construire și dezvoltare a complexului imobiliar privat; ambele prerogative constituind bunuri în accepțiunea Convenției CEDO, întrucât reprezintă elemente patrimoniale active. Or, așa cum a iterat, noțiunea de „bunuri” poate acoperi atât „bunurile actuale”, cât și valorile patrimoniale, înțelegându-se prin aceasta creanțele în virtutea cărora reclamanta poate pretinde că are cel puțin o „speranță legitimă” de a obține exercițiul efectiv al unui drept de proprietate.

Astfel, pornind de la faptul că pârâta a refuzat să admită cererile din 11 noiembrie 2020 și să încheie cu reclamanta contractele de vânzare-cumpărare a loturilor de teren de pe strada ***** și de pe ***** , cu numerele cadastrale ***** și *****.

Solicită reclamanta S.C. „Vibroprigor” S.R.L. anularea notei de refuz nr. 04-05-6713 din 24 decembrie 2020 emisă de Agenția Proprietății Publice, obligarea să perfecteze și să încheie cu S.C. „Vibroprigor” S.R.L. contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral ***** , cu suprafața de 1,0465 ha, aferent construcțiilor private de pe strada ***** din municipiul Chișinău în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii de privatizare nr. 281 din 11 noiembrie 2020, obligarea să perfecteze și să încheie cu S.C. „Vibroprigor” S.R.L. contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral ***** , cu suprafața de 2,8845 ha, aferent construcțiilor private de pe ***** în municipiul Chișinău, în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii de privatizare nr. 282 din 11 noiembrie 2020.

Hotărârea instanței de fond ce constituie obiectul apelului.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022, a fost anulat actul administrativ nr. 04-05-6713 din 24 decembrie 2020 emis de Agenția Proprietății Publice privind respingerea solicitării S.C. „Vibroprigor” S.R.L. și actul administrativ nr. 05-05-799 din 10 februarie 2021 emis în procedura prealabilă.

S-a obligat Agenția Proprietății Publice să perfecteze și să încheie cu S.C. „Vibroprigor” S.R.L. contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral ** , cu suprafața de 1,0465 ha, aferent construcțiilor private de pe strada ***** din municipiul Chișinău în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii de privatizare nr. 281 din 11 noiembrie 2020.***

S-a obligat Agenția Proprietății Publice să perfecteze și să încheie cu S.C. „Vibroribor” S.R.L. contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral **, cu suprafața de 2,8845 ha, aferent construcțiilor private de pe bulevardul ***** 10 din municipiul Chișinău, în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii de privatizare nr. 282 din 11 noiembrie 2020.***

Verificarea admisibilității apelului.

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 22 august 2022, Agenția Proprietății Publice a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntârziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanței de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz dispozitivul hotărîrii instanței de fond a fost pronunțat public la 28 iulie 2022, iar cererea de apel a fost depusă 22 august 2022, prin urmare Completul judiciar constată că, apelul declarat de Agenția Proprietății Publice a fost depus în interiorul termenului legal.

Potrivit art. 232 alin. (2) Cod administrativ, *motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată.*

În speță, hotărîrea integrală a fost comunicată Agenției Proprietății Publice la 27 decembrie 2022, iar motivarea apelului a fost depusă la 10 ianuarie 2023, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

Totodată, Completul judiciar reține că, la 27 februarie 2023, SRL „Proimobil-Lux” a depus cerere, prin care a solicitat să fie atrasă în proces în calitate de persoană terță (f.d.207-208, Vol.I).

Prin încheierea protocolară din 28 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, SRL „Proimobil-Lux”, Primăria și Consiliul mun. Chișinău s-au atras în proces, în calitate de terți (f.d.220-221, Vol.I).

La 02 februarie 2024, SRL „Proimobil-Lux”, a înaintat cerere de alăturare la apelul depus de Agenția Proprietății Publice, solicitând admiterea apelului Agenției Proprietății Publice și casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi decizii privind respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată a „Vibroribor” S.R.L. (f.d. 29-32, Vol.II).

Prin încheierea din 07 februarie 2024 a Curții de Apel Chișinău, corectată prin încheierea din 15 februarie 2024 a Curții de Apel Chișinău, s-a declarat

inadmisibilă cererea SRL „Proimobil-Lux” de alăturare la apelul depus de Agenția Proprietății Publice împotriva hotărârii din 28 iulie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Râșcani (f.d.41-43, Vol.II).

La 20 februarie 2024, SRL „Proimobil-Lux” a depus recurs împotriva încheierii din 07 februarie 2024 a Curții de Apel Chișinău (f.d.50-52, Vol.II).

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 iunie 2024, a fost admis recursul depus de SRL „Proimobil-Lux”. S-a anulat încheierea din 07 februarie 2024 a Curții de Apel Chișinău, emisă în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Vibrorior” împotriva Agenției Proprietății Publice, terți Societatea Comercială „Primobil-Lux” S.R.L., Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, privind anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului și s-a restituit cauza Curții de Apel Chișinău, pentru rejudecarea problemei soluționate prin încheierea casată.

În susținerea poziției sale, Curtea Supremă de Justiție a reținut că: *„ conform art. 205 alin. (1), (2) lit.a)-d) și alin. (5) din Codul administrativ, la examinarea acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată poate atrage în proces, din oficiu sau la cerere, persoane ale căror drepturi sînt afectate de litigiul în cauză.*

Dacă un terț participă la raportul juridic litigios în așa fel încît hotărîrea instanței de judecată ar interveni direct în drepturile lui, atunci această persoană terță trebuie atrasă în proces. Această prevedere se aplică, în special, cînd: o persoană contestă actul administrativ individual favorabil eliberat unui terț sau cere constatarea nulității acestuia; o persoană contestă un act administrativ individual defavorabil emis la cererea unui terț sau cere constatarea nulității acestuia; o persoană înaintează acțiune în contencios administrativ pentru obligarea unei autorități publice să emită un act administrativ individual defavorabil pentru un terț; o persoană înaintează acțiune în contencios administrativ pentru obligarea unei autorități publice să emită un act administrativ individual favorabil pentru ea și favorizarea poate fi acordată numai o singură dată sau doar pentru un număr limitat de persoane.

Orice terț atras în proces poate înainta atît cereri procesuale, cît și cereri de alăturare la cererea reclamantului sau pîrîtului cu privire la fondul cauzei. Terțul atras în proces poate depune o cerere proprie cu privire la fondul cauzei doar în cazurile prevăzute la alin.(2).

Astfel, sub acest aspect, instanța de recurs conchide că, instanța de apel greșit a declarat inadmisibilă cererea înaintată de S.C. „Primobil-Lux” S.R.L., reprezentată de avocatul stagiar Alexandru Cuflic de alăturare la apelul depus de Agenția Proprietății Publice, deoarece legiuitorul, prin prisma dispozițiilor art.

205 alin. (5) din Codul administrativ, a acordat dreptul oricărui terț atras în proces de a înainta atât cereri procesuale, cât și cereri de alăturare la cererea reclamantului sau pârâtului cu privire la fondul cauzei, inclusiv cerere de alăturare la apel. Mai mult, în cazurile prevăzute la alin.(2) al art.205 din Codul administrativ, terțul atras în proces poate depune o cerere proprie cu privire la fondul cauzei.

Prin urmare, instanța de recurs cataloghează ca fiind întemeiat argumentul S.C. „Primobil-Lux” S.R.L. că prevederile legale în vigoare îi permit să depună cerere de alăturare la apel.”

Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.

În susținerea **apelului Agenția Proprietății Publice** a indicat că, își exprimă dezacordul cu constatările instanței, precum și cu dispozițiile acesteia, le califică drept neîntemeiate și ilegale din următoarele motive de fapt și de drept:

Actul administrativ a cărui anulare a fost solicitată de către reclamant, a fost emis în strictă conformitate cu prevederile legale și circumstanțele de fapt existente la momentul emiterii acestuia, circumstanțe absolut valabile inclusiv în prezent.

Astfel, APP menționează că potrivit prevederilor de la art. 459 alin. (2) Cod Civil, bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct. Bunul imobil se identifică prin număr cadastral, suprafață, amplasare, titular al dreptului de proprietate (după caz).

Astfel, APP atrage atenția asupra faptului că potrivit informațiilor din Registrul bunurilor imobile, datele cu privire la suprafețele terenurilor identificate prin nr. cadastrale ***** și ***** nu corespund situației reflectate în actul judecătoresc emis de instanța de fond. Respectiv, potrivit informațiilor din registrul de publicitate, terenul cu nr. cadastral ***** are suprafața reflectată de 1,2256 ha, iar terenul cu nr. cadastral ***** are suprafața reflectată de 3,8114 ha.

În cele de urmează, APP menționează că terenurile la a căror vânzare a fost obligată Agenția de către instanța de fond, parcurs procedura legală de delimitare, aceasta nefiind finalizată încă, acest fapt se atestă atât prin informațiile furnizate de Î.S., „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului” prin informația remisă în adresa APP cu privire la necoordonarea, de către Primăria mun. Chisinău a dosarelor de delimitare a 3 din terenurile nou formate (nr. 01-6-10/768 din 20.04.2021), cât și prin nemodificarea datelor cu privire la suprafețele terenurilor nominalizate în RBI, pe baza actelor/acțiunilor de delimitare efectuate.

Respectiv, cu referire la acest aspect, menționează că potrivit prevederilor art. 3 alin. (2) al Legii nr. 91/2007 (în vigoare la momentul demarării procedurii de delimitare), Delimitarea terenurilor proprietate publică se efectuează prin acțiuni de identificare și formare a terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor

proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale în modul stabilit de legislație. Potrivit art. 3 al Legii nr. 354/2004, formarea bunului imobil se inițiază de către: a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului.

Respectiv, Statul, prin intermediul Agenției Proprietății Publice, a inițiat procedura de delimitare selectivă a bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și ***** în baza cererii SRL "Vibroprigor" și a prevederilor Legii nr. 29/2018, procedură care s-a soldat cu formarea (prin separare) a 6 terenuri noi (terenurile incluse în Anexa nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 161/2019).

Astfel, în conformitate cu prevederile pct.7 din Regulamentul privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 63/2019, Comisia de inventariere a întocmit actele de inventariere a terenurilor proprietate publică a statului, aferente bunurilor imobile proprietate privată a SRL "Vibroprigor" din ***** și ***** mun. Chișinău și proiectul corespunzător a listelor bunurilor imobile proprietate publică a statului supuse delimitării după apartenență și pe domenii.

În rezultatul examinării actelor aferente terenurilor de pe adresa ***** și ***** s-a stabilit: Conform datelor din Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile (RBI), pe ***** este înregistrat terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 3,8114 ha, destinat pentru construcții, înregistrarea dreptului asupra căruia nu a fost solicitată.

Conform Hotărârii Guvernului nr. 161/2019, în Anexa nr. 4 (Lista terenurilor proprietate publică a statului (domeniul privat) delimitate după apartenență) sunt indicate 3 terenuri (nr. cadastral ***** cu suprafața 0,6334 ha; nr. cadastral ***** cu suprafața 0,2537 ha - ambele aferente unor bunuri imobile private și terenului nr. cadastral ***** (2,8845 ha) aferent bunurilor din proprietatea SRL "Vibroprigor"), care sunt în proces de formare.

Conform datelor din Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile (RBI), pe str. ***** este înregistrat terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,2256 ha, destinat pentru construcții, proprietar municipiul Chișinău, înregistrat în baza Legii nr. 1543/1998 și Codului funciar. Conform Hotărârii Guvernului nr.161/2019, în Anexa nr. 4 pe adresa dată sunt indicate 3 bunuri imobile (nr. cadastral ***** cu suprafața 0,1648 ha; nr. cadastral ***** cu suprafața 0,0135 ha și terenul nr. cadastral ***** cu suprafața 1,0465 ha), care sunt în proces de formare.

Potrivit prevederilor de la art. 20 alin. (1) al Legii nr. 354/2004, procedura de formare se finalizează cu introducerea modificărilor în RBI. La caz, analizând conținutul informațiilor din RBI cu privire la aceste terenuri, este evident că modificările încă nu au fost operate, terenurile formate prin separare, încă nu au

fost înregistrate și corespunzător, suprafețele terenurilor cu nr. cadastrale ***** și ***** nu coincid cu cele rezultate în urma procedurii de delimitare, fapt despre care instanța de fond a fost notificată atât prin referința depusă, cât și în cadrul dezbaterilor judiciare.

Astfel, APP a atras atenția asupra faptului că, la momentul actual nu poate satisface solicitarea reclamantului de a privatiza terenurile cu o configurație inexistentă, or aceste terenuri de iure nu există ca bunuri imobile individualizate, respectiv acestea nu pot fi puse în circuitul civil, iar tranzacțiile cu asemenea obiecte ar constitui un act juridic nul. Instanța de fond, însă a ignorat în totalitate alegațiile APP și a obligat APP să efectueze tranzacții imposibil de efectuat în circumstanțele de fapt existente invocând includerea acestora în anexa nr.4 la Hotărârea Guvernului nr. 161/2019. La caz, atrage atenția că instanța de fond a ignorat faptul că în anexa respectivă, terenurile cu nr. cadastrale ***** și ***** au o configurație diferită (suprafață diferită) de cea înregistrată în RBI, iar pe acestea sunt și alți proprietari de bunuri imobile (construcții), care la fel ca și intimatul, au dreptul de a procura terenul aferent construcțiilor private ale acestora, aceștia însă nu au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii, precum instanța nu a examinat corectitudinea întocmirii studiilor de fezabilitate întocmite de intimat atunci când a fost determinată suprafețele de teren aferente construcțiilor intimatului, în vederea identificării dacă ceilalți proprietari vor fi sau nu afectați de eventuala hotărâre emisă. Astfel, constată că instanța de fond a acționat contrar prevederilor art. 205 alin.(2) din Codul Administrativ, care reglementează obligativitatea antrenării în proces a terților care pot fi lezați în drepturi prin hotărârea instanței de judecată.

Totodată, menționează faptul că intimatul cunoaște despre nefinalizarea procesului de delimitare asupra terenurilor litigioase, or acesta la data de 04.11.2020, a depus cererea de chemare în judecată (înregistrată în cancelaria Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani cu nr. 24991, dosar care la momentul examinării cererii SRL "Vibropribor" (pe care o contestă cu prezenta cerere de apel) era în gestiunea judecătorului Igor Barbacaru) cu privire la "obligarea APP să întocmească și să depună, în modul stabilit de lege, la ASP cererea privind înregistrarea bunurilor proprietate a statului indicate în Anexa nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 161/2019"; și „obligarea pârâtului (APP) să efectueze toate procedurile stabilite de lege pentru înregistrarea dreptului statului (gestionar APP), precum și pentru înscrierea domeniului privat, asupra terenului pentru construcții amplasat în mun. Chișinău, str. *****, nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0465 ha; și a terenului pentru construcții amplasat în mun. Chișinău, *****, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,8845 ha". Respectiv, în conținutul cererii de chemare în judecată (anexată de APP la referința depusă în instanța de fond), SRL

"Vibroprigor" a indicat că: „*Totodată, reclamantul (proprietar de construcții) nu poate demara nici procedura de cumpărare a terenului aferent, în condițiile în care Vânzătorul-pârât nu are înregistrat în RBI dreptul de proprietate asupra terenului susceptibil de privatizare*”.

Cu referire la acest aspect, APP atrage atenția asupra faptului că intimatul a solicitat suspendarea examinării cauzei care la momentul actual este dedusă apelului, pe motivul că soluția pe acest caz era dependentă de soluția pe care urma să o pronunțe instanța pe cauza nominalizată supra, însă solicitarea respectivă, deși a fost în totalitate susținută de reprezentantul APP, a fost respinsă de judecător. În acest sens, menționează că, de către instanța de fond au fost desconsiderate prevederile art. 81 alin. (1) Cod Administrativ, care în esență este norma care guvernează soluția enunțată de APP prin actul administrativ contestat, or APP nu a refuzat în satisfacerea demersului SRL "Vibroprigor", dar a menționat că acesta va fi examinat când va fi finalizată procedura de delimitare.

Din circumstanțele enunțate, în opinia APP este evident faptul că intimatul nu are nici un temei de iure și de facto de a invoca ilegalitatea răspunsului APP nr. 04-05-6713 din 24.12.2020, or acesta a recunoscut veridicitatea informațiilor conținute de acesta, precum și valabilitatea acestor informații inclusiv în momentul examinării cauzei în prima instanță, iar obligarea APP să perfecteze și să încheie cu SRL "Vibroprigor" a contractului de vânzarea-cumpărarea terenurilor cu nr. cadastrale ***** și ***** în condițiile existente, a echivalat cu obligarea APP de a depăși prevederile cadrului legal și de a întocmi contracte de vânzare-cumpărare a căror obiect este inexistent la momentul actual.

În cele ce urmează, APP menționează că a atras atenția instanței de fond inclusiv asupra faptului că neefectuarea modificărilor în RBI nu este condiționată de acțiunile/inacțiunile APP, or materialele dosarelor tehnice pentru terenurile formate, au fost transmise spre recepționare și înregistrare către ASP (Departamentul Cadastru) la data de 23.12.2020, însă aceasta a recepționat numai bunul imobil cu nr. cadastral ***** (fapt atestat prin informația nr. 01-6-10/768 din 20.04.2021 transmisă de Î.S. „IPOT” în adresa APP - anexat la dosar).

Având în vedere cele enunțate supra, Agenția Proprietății Publice califică hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul Râșcani drept una neîntemeiată și urmează a fi casată integral de către instanța de apel.

În susținerea *cererii de alăturare la apel, SRL „Proimobil-Lux”* a indicat că, SRL „Primobil-Lux”, deține în proprietate pe terenul cu nr. cadastral: ***** două bunuri imobile cu numărul cadastral *****.01 și respectiv *****.02, situate pe adresa mun. Chișinău str. Cernica nr. 3, iar SRL “Vibroprigor”, pretinde la obligarea Agenției Proprietății Publice la perfectarea și încheierea la vânzarea-cumpărarea asupra terenului respective.

Astfel SRL „Primobil-Lux” se alătură la cerere de apel a APP exclusiv în partea ce ține de acest teren.

SRL „Primobil-Lux” menționează că, prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022, a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Vibroribor”, prin care a fost anulat actul administrativ nr. 04-05-6713 din 24.12.2020 și a fost obligată apelanta Agenția Proprietății Publice, să încheie cu SRL „Vibroribor” contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,0465 ha amplasat în mun. Chișinău, str. Cernica,3.

Susține SRL „Primobil-Lux” că actul administrativ nr. 04-05-6713 din 24.12.2020, anulat de către prima instanță, a fost emis în strictă conformitate cu prevederile legale și circumstanțele de fapt existente, la baza căreia se află atât prevederile art. 459 alin. (2) Cod Civil al Republicii Moldova, unde se menționează că, ”Bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct” dar și din cele ce rezultă din conținutul răspunsului nr. 01-6-10/768 din 20.04.2021 emis de către întreprinderea de Stat Institutului de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului.

Potrivit răspunsului I.S. „I.P.O.T.”, Întreprindere de Stat specializată în domeniul delimitărilor terenurilor publice, se menționează despre faptul că, materialele de delimitare a terenurilor pentru 3 bunuri (*****, *****, *****) au fost coordonate de membri comisiei de la Primăria mun. Chișinău, însă în Registrul Bunurilor Imobile nu au fost înregistrate din motiv că, în privința acestora ar necesita consultății suplimentare cu secția juridică din cadrul Departamentului Cadastru.

În cele din urmă, terenul a căror vânzare a fost obligată Agenția Proprietății Publice de către prima instanță, se află încă în procedura legală de delimitare, aceasta nefiind finalizată.

Susține SRL „Primobil-Lux” că, la caz, sunt relevante prevederile art. 3 alin. (2) al Legii nr. 91/2007 (în vigoare la momentul demarării procedurii de delimitare) și art. 3 al Legii nr.354/2004, Cu privire la formarea bunurilor imobile. Prin urmare, Statul prin intermediul Agenției Proprietății Publice, a inițiat procedura de delimitare a terenului respectiv, prin intermediul Hotărârii Guvernului nr. 161 din 07.03.2019 potrivit căreia, a fost aprobată lista terenurilor proprietate publică a statului (domeniul privat) delimitate după apartenență (Anexa nr. 4).

Subliniază SRL „Primobil-Lux” că, delimitarea după apartenență la moment nu este finalizată cu înregistrarea modificărilor în RBI și respectiv modificările cu privire la formarea prin separare a terenului cu nr. cadastral ***** la fel nu a fost efectuate, fapt despre care, prima instanță a fost notificată atât prin referința depusă

de către apelantul APP, cât și în cadrul dezbaterilor judiciare la care au participat autoritatea publică respectivă.

Potrivit prevederilor art. 20 alin. (1) al Legii nr. 354/2004, procedura de formare se finalizează cu introducerea modificărilor în RBI. Prin urmare, acest teren de iure, nu există ca bun imobil individualizat, respectiv acesta nu pot fi pus în circuitul civil, iar tranzacțiile cu un obiect inexistent nu pot fi încheiate.

Din circumstanțele enunțate, conchide SRL „Primobil-Lux” că prima instanță, prin obligarea autorității publice APP, de a întocmi un contract de vânzare-cumpărare a căror obiect este inexistent și nu figurează în Registrul Bunurilor Imobile, a depășit esențial prevederile cadrului legal în consecință adoptând o hotărâre neîntemeiată.

Solicită SRL „Primobil-Lux” admiterea integrală a cererii de apel depusă de către Agenția Proprietății Publice, casarea integrală a hotărârii Judecătoriai Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022 și emiterea unei noi decizii prin care acțiunea depusă de către S.C. „Vibroprigor” S.R.L. să fie respinsă ca neîntemeiată.

Argumentele părții intimată vis-avis de apelul declarat:

Prin referința depusă, partea intimată S.C. „Vibroprigor” S.R.L. a solicitat respingerea apelului declarat de Agenția Proprietății Publice, cu menținerea hotărârii Judecătoriai Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022, ca fiind legală și întemeiată.

Aspecte procesuale relevante spetei:

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2024, s-a respins ca neîntemeiat demersul ÎPC „Icam” SA cu privire la substituirea părții în proces a SRL „Primobil Lux” cu ÎPC „Icam” SA. S-a atras în proces, din oficiu, în calitate de terț ÎPC „Icam” SA.

Argumentele participanților invocate în cadrul judecării apelului:

Reprezentantul părții apelante Agenția Proprietății Publice, Malanciuc Irina, în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele indicate în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Reprezentantul părții intimată S.C. „Vibroprigor” S.R.L., avocatul Grosu Alexandru, în ședința instanței de apel a susținut argumentele indicate în referința depusă, a pledat pentru respingerea apelului, cu menținerea hotărârii Judecătoriai Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022, ca fiind legală și întemeiată.

Reprezentantul terțului ÎPC „Icam” SA, Socolova Margarita, în ședința instanței de apel a pledat pentru respingerea apelului declarat de Agenția Proprietății Publice, cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Restul participanților la proces în ședința instanței de apel nu s-au prezentat din motive necunoscute, deși au fost înștiințați legal despre locul, data și ora examinării cauzei, despre motivele neprezenței nu au informat instanța de apel, nu

au înaintat cereri de amânare a ședinței sau de examinare în lipsa lor, motiv din care, pornind de la reglementările art.239 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absența acestora.

Audiind participanții prezenți la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel și cea de alăturare la apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că apelul declarat de Agenția Proprietății Publice și cererea de alăturare la apel depusă de SRL „Proimobil-Lux”, sunt întemeiate, motiv din care urmează a fi admise cu casarea hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022, din următoarele considerente.

Aprecierea instanței de apel a argumentelor părților și cadrului legal aplicabil speței:

În conformitate cu prevederile 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.

Potrivit dispozițiilor art.219 alin. (1), (3) Cod administrativ, (1) Instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. (3) Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii-casează integral hotărîrea primei instanțe și emite o nouă decizie.

Potrivit dispozițiilor art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, hotărîrea primei instanțe se casează sau se modifică de instanța de apel dacă:

a) circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate și elucidate pe deplin;

b) circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, pe care prima instanță le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente;

c) concluziile primei instanțe, expuse în hotărîre, sînt în contradicție cu circumstanțele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe

circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În temeiul art.240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunțate impun în mod expres, obligația instanței de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze doar la însușirea motivelor și concluziilor date de instanța inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunțate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239-241 CPC, concluzionează că hotărârea instanței de fond este adoptată cu aprecierea eronată a normelor materiale în coroborare cu circumstanțele faptice ale cauzei, motiv din care urmează a fi casată cu emiterea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii înaintate de S.C. „Vibroprigor” S.R.L..

Materialul probatoriu administrat de instanța de fond, denotă următoarea situație;

În fapt:

Materialele cauzei atestă că, la data de 11 noiembrie 2020, S.C. „Vibroprigor” S.R.L. a depus la Agenția Proprietății Publice cererea nr.281 privind cumpărarea lotului de teren aferent de pe strada *****, municipiul Chișinău, cu nr.cadastral (f.d.12, Vol.I).

Tot la 11 noiembrie 2020 , S.C. „Vibroprigor” S.R.L. a înaintat Agenției Proprietății Publice cererea nr. 282, de cumpărare a terenului aferent cu suprafața de 2,8845 ha de pe *****, municipiul Chișinău, cu numărul cadastral *****(f.d.36, Vol.I)

Prin actul administrativ nr. 04-05-6713 din 24 decembrie 2020, Agenția Proprietății Publice a comunicat S.C. „Vibroprigor” S.R.L. că a examinat cererile nr. 281 și nr. 282 privind procurarea terenurilor aferente construcțiilor proprietate privată a S.C. „Vibroprigor” S.R.L. și făcând referire la prevederile art. 17 alin. (10 lit.a) și art. 23 alin. (3) din Legea nr. 29/2018 a menționat că terenurile aferente cu numărul cadastral ***** și nr.cadastral *****, situate în municipiul Chișinău, strada ***** și bulevardul *****, urmează să fie supuse delimitării și înregistrării în Registrul bunurilor imobiliare. Prin urmare S.C. „Vibroprigor” S.R.L. a fost informată că, după finalizarea procedurii de înregistrare a terenurilor nominalizate, conform prevederilor cadrului legal în vigoare, va fi posibilă examinarea de către Agenția Proprietății Publice a materialelor referitoare la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente bunurilor proprietate privată a S.C. „Vibroprigor” S.R.L. (f.d. 50).

La data de 22 ianuarie 2021, S.C. „Vibroprigor” S.R.L. a depus la Agenția Proprietății Publice cererea prealabilă prin care a solicitat perfectarea și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcțiilor private de pe strada ***** și de pe *****, municipiul Chișinău (f.d.51, Vol.I).

Prin răspunsul nr. 05-05-799 din 10 februarie 2021, Agenția Proprietății Publice a respins ca neîntemeiată cererea prealabilă (f.d. 52, Vol.I).

Manifestînd dezacordul cu răspunsul primit, S.C. „Vibroprigor” S.R.L. a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune prin care a solicitat:

- anularea notei de refuz nr. 04-05-6713 din 24 decembrie 2020 emisă de Agenția Proprietății Publice;

- obligarea Agenției Proprietății Publice să perfecteze și să încheie cu S.C. „Vibroprigor” S.R.L. contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,0465 ha, aferent construcțiilor private de pe strada ***** din municipiul Chișinău în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii de privatizare nr. 281 din 11 noiembrie 2020;

- obligarea Agenției Proprietății Publice să perfecteze și să încheie cu S.C. „Vibroprigor” S.R.L. contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 2,8845 ha, aferent construcțiilor private de pe ***** în municipiul Chișinău, în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii de privatizare nr. 282 din 11 noiembrie 2020.

Admisibilitatea acțiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 20. Acțiunea în contencios administrativ

Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată

competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Articolul 206. Felurile acțiunilor în contencios administrativ

(1) O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare);

Reieșind din cerințele formulate în cererea de chemare în judecată, rezultă că, acțiunea reclamantei este una în obligare, or procedura administrativă a fost inițiată la cererile S.C. „Vibroribor” S.R.L. nr. 281 și nr.282 din 11 noiembrie 2020, prin care a solicitat perfectarea și încheierea cu S.C. „Vibroribor” S.R.L. a contractelor de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,0465 ha, aferent construcțiilor private de pe strada ***** din municipiul Chișinău în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii de privatizare nr. 281 din 11 noiembrie 2020 și a terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 2,8845 ha, aferent construcțiilor private de pe ***** în municipiul Chișinău, în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii de privatizare nr. 282 din 11 noiembrie 2020.

Articolul 191. Competența jurisdicțională pentru acțiunea în contencios administrativ

(1) Cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (2) și (3), judecătoriile soluționează în fond toate acțiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. Competența teritorială pentru acțiunea în contencios administrativ

(1) Acțiunea în contencios administrativ se depune la instanța de judecată în a cărei rază teritorială își are sediul autoritatea publică care a desfășurat activitatea administrativă contestată, dacă legea nu prevede altfel.

Ținând cont de obiectul acțiunii, sediul autorității publice pârâte, precum și avînd în vedere prevederile art.191 alin. (1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin. (2) și (3) a art.191 Cod administrativ.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Articolul 17. Dreptul vătămat

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Articolul 39. Accesul liber la justiție

(1) Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit.

(2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

Articolul 189. *Înaintarea acțiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Articolul 10. *Actul administrativ individual*

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

Articolul 11. *Categoriile actelor administrative individuale*

(1) Actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

Instanța de apel statuează că – actul administrativ nr. 04-05-6713 din 24 decembrie 2020 emis de Agenția Proprietății Publice și actul administrativ nr. 05-05-799 din 10 februarie 2021 emis în procedura prealabilă-reprezintă acte administrative defavorabile S.C. „Vibroprisor” S.R.L..

Articolul 19. *Cererea prealabilă*

Cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

(1) Procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluționează petiția în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege.

(3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acțiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate supra se reține că, S.C. „Vibroprigor” S.R.L. anterior sesizării instanței de contencios administrativ cu prezenta acțiune a respectat procedura prealabilă.

Prin răspunsul nr. 05-05-799 din 10 februarie 2021, Agenția Proprietății Publice a respins ca neîntemeiată cererea prealabilă (f.d. 52, Vol.I).

Articolul 209. *Termenul de înaintare a acțiunii în contencios administrativ*

(1) Acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia;

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar consideră că, acțiunea înaintată de S S.C. „Vibroprigor” S.R.L. la 4 martie 2021, a fost depusă în termen, cât și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a reținut spre examinare fondului cerințelor formulate în acțiune.

Referitor la fondul acțiunii.

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 224. *Hotărârile instanței de judecată*

(1) Examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri:

a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;

f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit.a)–e).

Prin hotărârea Judecătoreiei Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022, s-a anulat actul administrativ nr. 04-05-6713 din 24 decembrie 2020 emis de Agenția Proprietății Publice privind respingerea solicitării S.C. „Vibroprigor” S.R.L. și actul administrativ nr. 05-05-799 din 10 februarie 2021 emis în procedura prealabilă.

S-a obligat Agenția Proprietății Publice să perfecteze și să încheie cu S.C. „Vibroprigor” S.R.L. contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,0465 ha, aferent construcțiilor private de pe strada ***** din municipiul Chișinău în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii de privatizare nr. 281 din 11 noiembrie 2020.

S-a obligat Agenția Proprietății Publice să perfecteze și să încheie cu S.C. „Vibroprigor” S.R.L. contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 2,8845 ha, aferent construcțiilor private de pe bulevardul *****,10 în municipiul Chișinău, în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii de privatizare nr. 282 din 11 noiembrie 2020.

Judecând cauza în ordine de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că soluția fondului este una neîntemeiată, din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ (în vigoare la inițierii procedurii administrative):

Codul civil al Republicii Moldova:

Articolul 459. Bunurile imobile și mobile

(2) Bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct.

Legea privind delimitarea proprietății publice, nr. 29 din 05.04.2018:

Articolul 17. Bunurile imobile proprietate publică supuse delimitării

(1) Se supun delimitării în funcție de apartenență bunurile imobile proprietate publică:

a) neînregistrate în registrul bunurilor imobile sau drepturile patrimoniale asupra cărora nu au fost înscrise;

b) înregistrate în registrul bunurilor imobile în alte temeieri decât cele rezultate din art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

Articolul 23. Dispoziții finale și tranzitorii

(3) Bunurile imobile, inclusiv terenurile înregistrate în registrul bunurilor imobile în folosul Republicii Moldova sau al unității teritorial-administrative, în lipsa documentelor care confirmă dreptul de proprietate, se supun delimitării în conformitate cu prevederile prezentei legi.

Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998

(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum și certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor;

b¹) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moștenitor;

d) hotărârile instanței de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

e¹) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudicate la licitație și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvență/lichidator, și actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor;

g) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi.

Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, nr. 91-XVI din 05.04.2007:

Articolul 3. Delimitarea terenurilor proprietate publică

(2) Delimitarea terenurilor proprietate publică se efectuează prin acțiuni de identificare și formare a terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale în modul stabilit de legislație.

(4¹) Lucrările de delimitare a terenurilor proprietate publică includ următoarele etape:

a) întocmirea de către ministere, alte autorități administrative centrale și autoritățile administrației publice locale a listei bunurilor imobile proprietate publică pe care le dețin în proprietate, în gestiune și prezentarea acesteia către Agenția Relații Funciare și Cadastru pentru sistematizare și crearea bazei de date;

b) identificarea și formarea bunurilor imobile proprietate publică incluse în listă, întocmirea procesului-verbal al ședinței comisiei de lucru privind delimitarea bunurilor imobile proprietate publică, elaborarea proiectelor planurilor geometrice și coordonarea acestora cu persoanele și autoritățile interesate. Proiectele planurilor geometrice se elaborează în baza materialelor cartografice existente, în hotarele generale.

(6) Înregistrarea terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se efectuează în conformitate cu legislația.

Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, nr. 354-XV din 28.10.2004:

Articolul 3. Inițiatorii formării bunurilor imobile

Formarea bunului imobil se inițiază de către:

a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului;

b) titularii de drepturi reale și de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), cu acordul proprietarului;

c) instanța de judecată, executorii judecătorești și Serviciul Fiscal de Stat, în cazurile prevăzute de prezenta lege.

Raportînd cadrul legal la circumstanțele factice ale cauzei, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, reieșind din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat la 17.02.2006, după mun. Chișinău în temeiul: „*Alt act Codul Funciar, Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998*”. (f.d.14, verso, Vol.I)

Iar în ce privește terenul cu nr. cadastral ***** se indică că „*înregistrarea dreptului nu a fost solicitată*”. Data înregistrării 04.03.2014. (f.d.40, Vol.I)

La 22 decembrie 2017, Consiliul municipal Chișinău a adoptat decizia nr. 15/20-1 „despre delimitarea unor terenuri proprietate publică a statului din ***** și strada ***** (gestionari Agenția Proprietății Publice și ÎS „Vibroprigor”).” (f.d.10, Vol.I)

Potrivit pct. 1.2 al deciziei, s-a decis delimitarea terenului proprietate publică a statului cu suprafața de 2,8845 ha de pe ***** , aferent obiectivelor gestionate de ÎS „Vibroprigor” conform planului anexă nr. 2 la decizie, iar la pct. 1.3 s-a decis delimitarea terenului proprietate publică a statului cu suprafața de 1,0465 ha din strada ***** , aferent obiectivelor gestionate de către ÎS „Vibroprigor”, conform planului anexă nr.3 la decizie.

La 13 decembrie 2017, a fost înregistrată transformarea prin reorganizare a Întreprinderii de Stat „Vibroprigor” în Societatea cu Răspundere Limitată „Vibroprigor”. (f.d.28-29, Vol.I)

La caz se reține că, din patrimoniul S.C. „Vibroprigor” S.R.L. fac parte 2 complexe imobiliare învecinate, amplasate în municipiul Chișinău: a) strada ***** (teren cu nr. cadastral *****); b) ***** (teren cu nr. cadastral *****).

La 07 martie 2019 a fost emisă Hotărârea Guvernului nr. 161 privind aprobarea listei terenurilor proprietate publică ale statului din administrarea Agenției

Proprietății Publice. În Anexa nr. 4 la hotărâre se conține lista terenurilor proprietate publică ale statului (domeniul privat) delimitate după apartenență. În listă (în vigoare din 07 iunie 2019) figurează, a) la poziția 7 – terenul pentru construcții amplasat în municipiul Chișinău, strada *****, numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,0465 ha, gestionar Agenția Proprietății Publice; b) la poziția 8 – terenul pentru construcții amplasat în municipiul Chișinău, *****, numărul cadastral *****, cu suprafața de 2,8845 ha, gestionar Agenția Proprietății Publice.(f.d.9, Vol.I)

La data de 11 noiembrie 2020, S.C. „Vibrorior” S.R.L. a depus la Agenția Proprietății Publice cererea nr.281 privind cumpărarea lotului de teren aferent de pe strada *****, municipiul Chișinău, cu nr.cadastral (f.d.12, Vol.I).

Tot la 11 noiembrie 2020 , S.C. „Vibrorior” S.R.L. a înaintat Agenției Proprietății Publice cererea nr. 282, de cumpărare a terenului aferent cu suprafața de 2,8845 ha de pe *****, municipiul Chișinău, cu numărul cadastral *****(f.d.36, Vol.I)

Prin actul administrativ nr. 04-05-6713 din 24 decembrie 2020, Agenția Proprietății Publice a comunicat S.C. „Vibrorior” S.R.L. că a examinat cererile nr. 281 și nr. 282 privind procurarea terenurilor aferente construcțiilor proprietate privată a S.C. „Vibrorior” S.R.L. și făcînd referire la prevederile art. 17 alin. (1) lit.a) și art. 23 alin. (3) din Legea nr. 29/2018 a menționat că terenurile aferente cu numărul cadastral ***** și nr.cadastral *****, situate în municipiul Chișinău, strada ***** și bulevardul *****, urmează să fie supuse delimitării și înregistrării în Registrul bunurilor imobiliare. Prin urmare S.C. „Vibrorior” S.R.L. a fost informată că, după finalizarea procedurii de înregistrare a terenurilor nominalizate, conform prevederilor cadrului legal în vigoare, va fi posibilă examinarea de către Agenția Proprietății Publice a materialelor referitoare la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente bunurilor proprietate privată a S.C. „Vibrorior” S.R.L. (f.d. 50).

La data de 22 ianuarie 2021, S.C. „Vibrorior” S.R.L. a depus la Agenția Proprietății Publice cererea prealabilă prin care a solicitat perfectarea și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcțiilor private de pe strada ***** și de pe *****, municipiul Chișinău (f.d.51, Vol.I).

Prin răspunsul nr. 05-05-799 din 10 februarie 2021, Agenția Proprietății Publice a respins ca neîntemeiată cererea prealabilă (f.d. 52, Vol.I).

În condițiile speței, Completul judiciar apreciază ca întemeiat actul administrativ nr. 04-05-6713 din 24 decembrie 2020 emis de Agenția Proprietății Publice și actul administrativ nr. 05-05-799 din 10 februarie 2021 emis în procedura prealabilă, și ca neîntemeiate pretențiile S.C. „Vibrorior” S.R.L. cu privire la obligarea Agenției Proprietății Publice să perfecteze și să încheie cu S.C.

„Vibroprigor” S.R.L. contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,0465 ha, aferent construcțiilor private de pe strada ***** din municipiul Chișinău și a a terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 2,8845 ha, aferent construcțiilor private de pe ***** în municipiul Chișinău, în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererilor de privatizare nr. 281 și nr. 282 din 11 noiembrie 2020. Or, terenurile vizate se încadrează expres în categoriile de bunuri ce necesită delimitare conform Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, astfel, conform art. 17 alin. (1) lit. a) și b) din din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, se supun delimitării în funcție de apartenență bunurile imobile proprietate publică: a) neînregistrate în registrul bunurilor imobile sau drepturile patrimoniale asupra cărora nu au fost înscrise;

b) înregistrate în registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decât cele rezultate din art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Reieșind din situația juridică concretă a terenurilor vizate, completul judiciar reține că, terenul cu nr. cadastral ***** (str. *****) a fost înregistrat la 17.02.2006, cu mențiunea „Alt act: Codul Funciar, Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”. Acest temei de înregistrare nu corespunde celor prevăzute de art. 28 din Legea cadastrului, iar potrivit art. 17 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 29/2018, terenul trebuia supus delimitării.

Totodată, terenul cu nr. cadastral ***** (*****) apare în registru cu data de înregistrare 04.03.2014, dar mențiunea esențială este: „înregistrarea dreptului nu a fost solicitată. Conform art. 17 alin. (1) lit. a), și acest teren intră în categoria celor ce necesită delimitare, fiindcă nu are dreptul de proprietate înregistrat în favoarea statului.

Astfel, potrivit art. 23 alin. (3) din Legea nr. 29/2018, „Bunurile imobile, inclusiv terenurile înregistrate în registrul bunurilor imobile în folosul Republicii Moldova sau al unității teritorial-administrative, în lipsa documentelor care confirmă dreptul de proprietate, se supun delimitării”.

În speță, ambele terenuri corespund acestei prevederi: fie au fost înregistrate fără acte doveditoare ale dreptului de proprietate (*****), fie nu au deloc dreptul înregistrat (*****).

De altfel, Legea cadastrului (art. 28) prevede clar că înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se poate face doar în baza unor acte specifice, precum: acte administrative, contracte legale, hotărâri judecătorești, titluri de autentificare, acte de moștenire etc.

Drept urmare, APP nu putea în mod legal să perfecteze contractele de vânzare-cumpărare cerute de SRL „Vibroprigor”. Or, conform art. 459 alin. (2) Cod Civil

RM, terenul devine bun imobil și poate fi pus în circuitul civil doar după ce este înregistrat în registrul bunurilor imobile cu număr cadastral distinct.

În cazul de față, instanța de apel reiterează că, terenurile pentru care se cere perfectarea contractului de vânzare-cumpărare (nr. cadastrale ***** și *****) nu erau înregistrate definitiv în Registrul bunurilor imobile, procesul de **delimitare fiind incomplet** la momentul formulării cererii de privatizare.

Astfel, după cum întemeiat a statuat și autoritatea publică pîrîtă, cererile de vânzare-cumpărare au fost premature, în condițiile în care, conform Legii nr. 91/2007 și Legii nr. 354/2004:

- Delimitarea și **formarea terenurilor proprietate publică** se face de către stat, prin autoritatea competentă, înainte de orice tranzacție juridică.

- Doar după finalizarea **delimitării, formării și înregistrării în RBI** a bunului imobil, terenul poate face obiectul vânzării.

La momentul adresării cu cererile nr. 281 și 282 (11 noiembrie 2020), **terenurile nu erau înregistrate**, iar actele de delimitare erau în proces de verificare la ASP. Drept urmare, în mod legal, APP nu putea semna un contract de vânzare-cumpărare pentru un bun imobil care nu exista „de iure”.

Reieșind din cadrul legal precitat, Completul judiciar reiterează că, Legea nr. 29/2018 prevede că **delimitarea bunurilor imobile se finalizează doar după înregistrarea acestora** în RBI, pe baza Hotărârii Guvernului și a deciziilor locale.

Hotărîrea Guvernului cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice, nr. 161 din 07.03.2019, la pct.4 prevede că, Agenția Servicii Publice va înregistra, la cerere, terenurile proprietate publică a statului specificate în pct.1 și 2 și terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate publică a statului specificate în pct.3, în modul stabilit de lege, în administrarea Agenției Proprietății Publice.

Astfel, Completul judiciar nu neagă faptul că, Hotărîrea Guvernului nr. 161/2019 include terenurile vizate în Anexa nr. 4, la care face referire S.C. „Vibroprigor” S.R.L., însă **până la recepția tuturor materialelor de către ASP și înregistrarea modificărilor, bunurile nu pot fi tranzacționate.**

Mai mult, reieșind din materialele cauzei se atestă prezența unui terț (SRL „Primobil-Lux”) care pretinde drepturi asupra aceluiași terenuri. Din cererea de alăturare depusă de SRL „Primobil-Lux” și din probele prezentate, reiese că există două bunuri imobile înregistrate pe terenul *****, deținute de această societate-SRL „Primobil-Lux”. Drept urmare, **terenul nu este aferent exclusiv construcțiilor SRL „Vibroprigor”- fapt ignorat de a fi reținut și analizat de instanța de fond .**

Drept urmare, APP a emis răspunsul nr. 04-05-6713 din 24.12.2020 în conformitate cu cadrul legal, indicând corect că terenurile aferente cu numărul cadastral ***** și nr.cadastral *****, situate în municipiul Chișinău, strada ***** și bulevardul *****, urmează să fie supuse delimitării și înregistrării în Registrul bunurilor imobile în condițiile legii, și doar după finalizarea procedurii de înregistrare a terenurilor nominalizate, conform prevederilor cadrului legal în vigoare, va fi posibilă examinarea de către Agenția Proprietății Publice a materialelor referitoare la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente bunurilor proprietate privată a S.C. „Vibroprigor” S.R.L..

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că normele de drept material au fost aplicate și interpretate eronat în prezentul caz de instanța de fond, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia de a admite apelul declarat de Agenția Proprietății Publice și cererea de alăturare la apel depusă de SRL „Proimobil-Lux”, a casa integral hotărîrea Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022, și va emite o decizie nouă potrivit căreia acțiunea în contencios administrativ depusă de S.C. „Vibroprigor” S.R.L. împotriva Agenției Proprietății Publice, terți SRL „Primobil-Lux”, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, ÎPC „Icam”, privind obligarea la vânzarea-cumpărarea lotului de teren, se va respinge ca neîntemeiată.

Așa dar, exercitând controlul judecătoresc asupra stării de fapt și de drept care rezultă din raportul juridic de contencios administrativ, Colegiul notează că dosarul nu conține vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin (1) lit. c) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Centru

D E C I D E :

Apelul declarat de Agenția Proprietății Publice și cererea de alăturare la apel depusă de SRL „Proimobil-Lux”, *se admit.*

Se casează hotărîrea Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani din 28 iulie 2022, ***și se emite o decizie nouă potrivit căreia:***

Acțiunea în contencios administrativ depusă de S.C. „Vibroprigor” S.R.L. împotriva Agenției Proprietății Publice, terți SRL „Primobil-Lux”, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, ÎPC „Icam”, privind obligarea la vânzarea-cumpărarea lotului de teren, *se respinge.*

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul

Mîra Ghenadie

Judecătorii

Dașchevici

Grigore

Bostan Angela