

**DECIZIE**

14 decembrie 2017

mun.X

Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel X în componența:

Președintele ședinței, judecător

Budăi Nelea

Judecătorii:

Efros Valeri și Muruianu Ion

Grefier

Lipchin Nadejda

examinând în ședință publică cererea de apel declarată de X, reprezentant al Xși X, împotriva hotărârii Judecătorei X, sediul Centru din 26 iunie 2017, în pricina civilă la cererea de chemare în instanța de contencios administrativ intentată de X împotriva Xprivind constatarea inacțiunilor și obligarea emiterii actelor administrative,-

**C O N S T A T Ă :**

La data de 29.12.2016 avocatul Xși avocatul X, reprezentanți ai X, au depus o cerere de chemare instanța de contencios administrativ către Xprin care solicită constatarea neexaminării în termen a solicitării reclamantei cu privire la privatizarea terenului aferent bunurilor imobile cu nr. cadastral X, aflat în posesia X și încheierea contractului de locațiune a terenului aferent, nepasibil de privatizare, cu nr.cadastral Xaflat în posesia X; obligarea părâtului să examineze cererea reclamantei și să transmită, ca rezultat al privatizării, în proprietatea X, cu semnarea contractului de vânzare, în privința terenului cu nr. cadastral X, amplasat în mun. X, bd. X; obligarea părâtului să examineze cererea reclamantei și să încheie cu X contractul de locațiune în privința terenului nepasibil de privatizare cu nr. cadastral X, amplasat în mun. X, bd. X.

În motivarea acțiunii au indicat că, la data de 14 aprilie 2016, X a depus în adresa Xși a Xal mun.X, cerere privind privatizarea terenului cu nr.cadastral X și transmiterea în arendă a terenului cu nr.X, ambele amplasate în mun.X, bd. X, înregistrată în cancelaria Xmun.X cu nr.06-111/1241/2011 din 14 aprilie 2016, ulterior, în conformitate cu cerințele expuse în demersul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr.01/1 -08-935 din 22 aprilie 2006, expediat în contextul examinării și soluționării chestiunilor expuse în cererea din 14 aprilie 2016, în cancelaria Xmun.X, suplimentar au fost depuse actele solicitate - extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice; extrasul din Registrul bunurilor imobile [capitolele A și B, construcție cu teren aferent distinct, pasibil privatizării] și planul geometric, eliberate de Oficiul cadastral teritorial X și valabile la data depunerii cererii; copia legalizată notarial a actului juridic de dobândire a proprietății; certificatul despre starea financiară și relațiile cu bugetul, eliberat de Inspectoratul fiscal; rechizitele bancare, confirmate prin certificat bancar; studiu topografic în scara 1:500.

Afirmă că, prin faptul expedierii demersului nr.01/1-08-935 din 22 aprilie 2006, de fapt, a fost confirmată înregistrarea cererii din 14 aprilie 2016, urmare a multiplelor discuții ale reprezentanților X cu funcționari ai subdiviziunii responsabile, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, discuții avute după depunerea cererii din 14 aprilie 2016, s-a constatat că documentele anexate la cerere sunt suficiente și corespund cerințelor stabilite de lege, în speță de pct.14 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008.

Relevă că, în scopul soluționării situației conturate, reclamanta a depus în adresa Xși Xal mun.X, o cerere prealabilă adresată Xși Xal mun.X, în vederea accelerării procesului de examinare a cererii din 14 aprilie 2016, cererea prealabilă a fost înregistrată în cancelaria Xmun.X la 31 octombrie 2016, cu nr.06-111/1241/2011, până la data depunerii prezentei cereri de chemare în judecată, reclamanta nu a recepționat nici un răspuns de la autoritățile numite referitor la cererea prealabilă depusă.

Menționează că, terenurile care constituie obiect al cererii din 14 aprilie 2016 și anume terenul cu nr.cadastral X și terenului cu nr.X, au fost repartizate în folosință lui X prin Decizia Primarului mun.X nr.21/36-20 din 24 iulie 1997, care s-a materializat prin eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.X din 13 aprilie 2000 și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.Xdin 10 decembrie 1997, actualmente, conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenurile constituie proprietate municipală și sunt grevate cu dreptul de folosință al X .

Explică că, pentru folosința acestor terenuri, prin Decizia Xnr.44/28 din 18 aprilie 2006, a fost impusă plata unei taxe anuale de arendă, stabilite de XX, legalitatea deciziei numite a fost confirmată printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, Decizia Curții Supreme de Justiție din 14 august 2008, pentru acest fapt, până în prezent, X continuă să achite, iar Primăria mun.X să primească, taxa anuală de arendă (plata pentru folosință) a terenurilor vizate - terenul cu nr.cadastral X și terenul cu nr.cadastral X.

Susțin că, cu referire la terenul cu nr.cadastral X, au făcut trimitere la prevederile art.22 alin.(1) din Legea nr.121 din 4 mai 2007, astfel, terenul aferent bunului imobil (construcția magazinul X) cu nr.cadastral nr.X, adică terenul cu nr.cadastrale X, așa cum spune norma legală, poate fi privatizat.

Invocă că, cu privire la terenul cu nr.cadastral X, datele Registrului bunurilor imobile indică asupra faptului că acesta este în proprietatea municipiului X și face parte din domeniul public al acestuia, prin urmare sunt aplicabile normele Legii nr.91 din 5 aprilie 2007.

Constată că, în cazul terenului aferent cu nr.cadastral X, condiția existenței unei decizii a autorității competente a administrației publice locale privind transmiterea în locațiune (folosință,arendă) a terenului există deja - Decizia Primarului mun.X nr.21/36-20 din 24 iulie 1997, sau, la data respectivă, primarul era competent să decidă darea în folosință a terenurilor, o a doua condiție care caracterizează condiția existenței unui raport de locațiune/arendă este cea a achitării taxei pentru folosirea (taxă de arendă) terenului respectiv - de asemenea este executată, aceasta fiind impusă prin Decizia Xnr.44/28 din 18 aprilie 2006, care se execută anual până în prezent.

Consideră că, se află în raporturi contractuale de locațiune/arendă cu autoritățile publice locale, fără a avea, însă, încheiat un contract de locațiune/arendă în acest sens, așa cum prevede art.2 alin.7 din Legea nr.91 din 5 aprilie 2007, respectiv, în scopul oficializării raporturilor de locațiune/arendă asupra terenului cu nr.cadastral X, dar și pentru a exercita dreptul la privatizarea terenului aferent construcției privatizate, respectând prevederile art. art. 22 și 53 din Legea nr.121 din 4 mai 2007, art. 2 din Legea nr. 91 din 5 aprilie 2007, precum și prevederile pct.7, 13, 14, 291 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, reprezentantul XX (și anume directorul executiv al societății) a depus, în numele acesteia, cererea din 14 aprilie 2016.

Precizează că, nici X. X, nici XX, n-au înaintat nici o obiecție reclamantei față de folosința terenurilor indicate și continuă să recepționeze taxa de arendă a terenurilor, acestea recunosc aflarea în folosință (locațiune, de facto) a terenurilor indicate, prin urmare, rămâne absolut inexplicabilă și nemotivată, implicit ilegală, nesoluționarea cererii din 14 aprilie 2016 de către X.X și Consiliului municipal X.

Prin hotărârea Judecătoria X, sediul Centru din 26 iunie 2017, s-a admis acțiunea. S-a constatat neexaminarea în termen a solicitării reclamantei cu privire la privatizarea terenului și încheierea contractului de locațiune. S-a obligat X.X de a transmite, ca rezultat al privatizării, în proprietatea X, cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0100206.002, situat în mun. X, bd. X. S-a obligat X.X de a încheia cu X, contractul de locațiune a terenului cu nr.cadastral X, situat în mun. X, bd. X.

La data de 04.07.2017, respectînd prevederile art.362 alin.(1) CPC, X, reprezentant al Xși X, a declarat cerere de apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitînd admiterea apelului, casarea hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

A indicat că, motivele de fapt și de drept vor fi prezentate suplimentar după ce va lua cunoștință cu hotărârea motivată, rezervîndu-și dreptul la apel suplimentar.

La data de 09.08.2017, cauza a fost distribuită în mod aleatoriu pentru judecare în apel (f.d.111).

Prin încheierea Curții de Apel X din 26.09.2017, în temeiul art.368 CPC, nu s-a dat curs cererii de apel, apelanților și reprezentantului lor, fiindu-le fixat termen pînă la 15.11.2017 pentru lichidarea neajunsului apelului.

La data de 10.11.2017 X, reprezentant al Xși X, a declarat cerere de apel motivată împotriva hotărârii instanței de fond, solicitînd admiterea apelului, casarea hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

În motivarea apelului a indicat că, hotărîrea primei instanțe este neîntemeiată și ilegală, urmînd a fi casată, deoarece contravine normelor dreptului material și procesual, iar la examinarea și adoptarea hotărîrii contestate nu au fost pe deplin constatate și elucidate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii.

Relevă că, intimata s-a adresat tardiv cu cerere de chemare în judecată privind transmiterea în locațiune a terenului aferent cu nr.cadastral X, deoarece la 14.04.2016, intimata X s-a adresat către Xși XX cu cererea nr.06-11/1241/2 prin care solicită cumpărarea terenului aferent cu suprafața de 1, 384 ha cu nr. cadastral X și transmiterea în locațiune a terenului aferent cu suprafața de 0. 2133 ha cu nr. cadastral X(f.d.18), prin răspunsul Direcției generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Xnr.01/1-08-935 din 22.04.2016, X a fost informată despre necesitatea prezentării actelor necesare în privința soluționării problemei privind privatizarea terenului aferent proprietății private (f. d.16), prin demersul nr.173 din 12.05.2016, X a expediat în adresa Direcției generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Xactele solicitate în răspunsul nr.01/1-08-935 din 22.04.2016 (f. d.17, 82).

Explică că, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal X, prin răspunsul nr.01/1-08-935 din 22.04.2016, a examinat doar cerința privind privatizarea terenului aferent cu nr.cadastral X, lăsând fără examinare capătul de cerere privind locațiunea terenului aferent nr.cadastral X, astfel X neavînd un răspuns pe marginea problemei privind locațiunea terenului cu nr.cadastral X, care a fost solicitat la data de 14.04.2016, prin cererea nr.06-11/1241/2, urma să se adreseze în instanța de judecată în ordinea contenciosului administrativ în intervalul de timp 16.05.2016-15.06.2017, dar s-a adresat cu cerere de chemare în judecată la 29.12.2016 (f.d.4-11).

Invocă că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobil, prezentat de către X, terenul cu nr. cadastral X este proprietate a municipiului X.

Susține că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, prezentat de către X, terenul cu nr.cadastral X este proprietate a municipiului X, iar pe acest teren este amplasată construcția comercială cu nr.cadastral X proprietate a X, terenul respectiv este deținut

de X în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 13.04.2000, la 14.04.2016 și intimată s-a adresat către Xși XX cu cererea nr.06-11/1241/2 prin care solicită cumpărarea terenului aferent cu suprafața de 1, 384 ha cu nr. cadastral X și transmiterea în locațiune a terenului aferent cu suprafața de 0, 2133 ha cu nr. cadastral X, iar prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Xnr.01/1-08-935 din 22.04.2016, X a fost informată despre necesitatea prezentării actelor necesare în privința soluționării problemei privind privatizarea terenului aferent proprietății private, prin demersul nr.173 din 12.05.2016 X a expediat în adresa Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Xactele solicitate în răspunsul nr.01/1-08-935 din 22.04.201, cât și la 31.10.2016, X depune cererea prealabilă nr.06-111/1241/2011 adresată Xprin care se solicită examinarea în stare de urgență examinarea cererii privind transmiterea în proprietate privată terenul cu nr. cadastral X și darea în locațiune a terenului cu nr. cadastral X.

Consideră că, cerința de a obliga Xsă transmită în proprietate privată terenul cu nr.cadastral X și darea în locațiune a terenului cu nr.cadastral X, nu urmau a fi admisă în formula solicitată, doar în partea obligării Xsă soluționeze cererea depusă de X privind privatizarea terenului cu număr cadastral X și darea în locațiune a terenului cu nr.cadastral X, ori, Xnu a oferit un răspuns la cererea de bază, însă în dispozitivul hotărârii contestate, a indicat că se obligă Xsă soluționeze cererea depusă de X dar și să transmită în proprietate privată terenul cu număr cadastral X și darea în locațiune a terenului cu nr. cadastral X.

Explică că, obligarea autorității publice de a transmite în proprietate privată terenul cu număr cadastral X și darea în locațiune a terenului cu nr.cadastral X, în virtutea unei hotărâri pronunțate de instanța de judecată, va fi considerată ca o substituție a atribuțiilor autorităților publice, întrucât acordarea unui astfel de drept este luată exclusiv de organul abilitat cu aceste atribuții prin lege, Legea contenciosului administrativ urmărește scopul de a pune la dispoziția instanțelor o cale procedurală de înlăturare a pasivității și inacțiunilor autorităților administrative, pentru a le obliga să se pronunțe asupra cererilor ce le sunt adresate, iar dacă reclamantul contestă refuzul nejustificat al administrației publice de a satisface o cerere referitoare la un drept recunoscut de lege, instanța în cazul în care constată temeinicia pretențiilor înaintate, poate obliga autoritatea publică de a emite actul administrativ solicitat de reclamant, deci, în cazul în care autoritatea publică locală nu a soluționat în termenul stabilit de lege cererea înaintată, instanța obligă autoritatea emitentă de a da răspunsul cerut, dar nu va putea hotărî în privința conținutului actului solicitat și nici în privința condițiilor în care autoritatea ar urma să soluționeze cererea, deoarece s-ar încălca principiul separării puterilor în stat.

Indică că, în baza extrasului din Registrul bunurilor imobile prezentat de către X terenul cu nr.cadastral X este proprietate a municipiului X, terenul respectiv este deținut de X în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 10.12.1997, titlul respectiv are la bază decizia X nr.21/36-20 din 24.07.1997 ”Cu privire la repartizarea unui lot de pământ Societății pe acțiunii X, prin pct.1 din decizia X nr. 21/36-20 din 24.07.1997 se repartizează X lotul de pământ nr.2 cu suprafața de 0, 42 ha pentru folosirea temporară.

Avocatul X, reprezentant al intimății X, a depus referință la cererea de apel, solicitând respingerea apelului, cu menținerea hotărârii primei instanțe ca fiind legală și întemeiată.

În ședința instanței de apel, apelanții Xși XX și reprezentantul lor X fiind legal citați, fapt confirmat prin avizele de recepție a citațiilor, nu s-au prezentat și nu au invocat careva motive (f.d.116, 127).

Avocatul X, reprezentant al intimății X, în ședința instanței de apel a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea hotărârii instanței de fond, pe care o consideră legală și întemeiată, reiterând susținerile expuse în referință.

Audiind explicațiile părții prezente în ședința instanței de apel, studiind și analizând materialele cauzei, Colegiul ajunge la concluzia că cererea de apel înaintată este neîntemeiată, pasibilă de a fi respinsă, cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

În conformitate cu art.385 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Potrivit art. 239 din 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.

Conform art. 241 alin. (2), (5) și (6) din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească constă din partea introductivă și partea dispozitivă. În cazurile prevăzute la art.236 alin.(5), hotărârea judecătorească constă din partea introductivă, partea descriptivă, motivare și dispozitiv. Fiecare parte a hotărârii se evidențiază separat în textul acesteia. În motivare se indică: circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța. Dispozitivul cuprinde concluzia instanței judecătorești privind admiterea sau respingerea integrală sau parțială a acțiunii, repartizarea cheltuielilor de judecată, calea și termenul de atac al hotărârii.

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

Instanța de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrar judecătorec, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Colegiului, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.

Colegiul constată că, prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecării, circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii au fost stabilite și elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă și sub toate aspectele, iar hotărârea este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

Cadrul legal relevant.

În virtutea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.793-XIV din 10.02.2000 Colegiul reține:

Articolul 1. Scopul contenciosului administrativ.

(1) Contenciosul administrativ ca instituție juridică are drept scop contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept.

(2) Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Articolul 3. Obiectul acțiunii în contenciosul administrativ.

(1) Obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de:

- a) autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi;
- b) subdiviziunile autorităților publice;
- c) funcționarii din structurile specificate la lit.a) și b).

(2) Obiect al acțiunii în contenciosul administrativ poate fi și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Articolul 5. Subiecții cu drept de sesizare în contenciosul administrativ

Subiecți cu drept de sesizare în contenciosul administrativ sînt:

a) persoana, inclusiv funcționarul public, militarul, persoana cu statut militar, care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri – în condițiile art.14 al prezentei legi;

Articolul 14. Cererea prealabilă.

(1) Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

(2) În cazul în care organul emitent are un organ ierarhic superior, cererea prealabilă poate fi adresată, la alegerea petiționarului, fie organului emitent, fie organului ierarhic superior dacă legislația nu prevede altfel.

(3) Termenul de 30 de zile specificat la alin.(1) nu se extinde asupra actului administrativ cu caracter normativ.

Articolul 16. Depunerea cererii de chemare în instanța de contencios administrativ.

(1) Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv și repararea pagubei cauzate.

(2) Acțiunea poate fi înaintată nemijlocit instanței de contencios administrativ în cazurile expres prevăzute de lege și în cazurile în care persoana se consideră vătămată într-un drept al său prin nesoluționarea în termen legal ori prin respingerea cererii prealabile privind recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei cauzate.

(3) Reclamantii, în acțiunile născute din raporturi de contencios administrativ, sînt scutiți de plata taxei de stat.

Articolul 17. Termenele de adresare în instanța de contencios administrativ.

(1) Cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la:

- a) data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia;
- b) data comunicării refuzului de soluționare a unei cereri prin care se solicită recunoașterea dreptului pretins sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea unei astfel de cereri;

c) data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă.

(2) Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat și avocatul parlamentar sesizează instanța de contencios administrativ în termenele prevăzute de legile organice cu privire la activitatea acestora.

(3) Actele administrative cu caracter normativ considerate ilegale pot fi atacate oricând.

(4) Termenul de 30 de zile specificat la alin.(1) este termen de prescripție.

(5) Persoana care, din motive temeinic justificate, a omis termenul de prescripție poate fi repusă în termen în condițiile Codului de procedură civilă.

#### Articolul 24. Examinarea cererii.

(1) Instanța de contencios administrativ examinează cererea cu participarea reclamantului și pârītului și/sau a reprezentanților acestora, în condițiile Codului de procedură civilă, cu unele excepții prevăzute de prezenta lege.

(2) Neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a părților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică examinarea cereri, iar în cazul în care este imposibil de a judeca cauza în lipsa reclamantului, instanța de contencios administrativ va scoate cererea de pe rol în condițiile Codului de procedură civilă.

(3) La examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probațiunii este pusă pe seama pârītului, iar în materie de despăgubire, sarcina probațiunii revine ambelor părți

#### Articolul 25. Împuternicirile instanței de contencios administrativ.

(1) Judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ adoptă una din următoarele hotăriri:

a) respinge acțiunea ca fiind nefondată sau depusă cu încălcarea termenului de prescripție;

b) admite acțiunea și anulează, în tot sau în parte, actul administrativ sau obligă pârītul să emită actul administrativ cerut de reclamant ori să elibereze un certificat, o adeverință sau oricare alt înscris, ori să înlătore încălcările pe care le-a comis, precum și dispune adjudecarea în contul reclamantului a despăgubirilor pentru întârzierea executării hotăriri;

c) admite acțiunea și constată circumstanțele care justifică suspendarea activității consiliului local sau a consiliului raional, după caz.

(2) Instanța de contencios administrativ este în drept să se pronunțe, în limitele competenței sale, din oficiu sau la cerere, și asupra legalității actelor sau operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii actului administrativ contestat. În cazurile în care controlul legalității acestor acte sau operațiuni ține de competența instanței de contencios administrativ ierarhic superioare, urmează a fi ridicată excepția de ilegalitate în fața acestei instanțe în condițiile prezentei legi.

(3) În cazul admiterii acțiunii, instanța de contencios administrativ se pronunță, la cerere, și asupra reparării prejudiciului material și moral cauzat prin actul administrativ ilegal sau prin neexaminarea în termenul legal a cererii prealabile.

(4) Mărimea prejudiciului moral se stabilește de instanța de contencios administrativ, independent de prejudiciul material, în funcție de caracterul și gravitatea suferințelor psihice sau fizice cauzate, de gradul de vinovăție a pârītului, dacă vinovăția este o condiție a răspunderii, luându-se în considerare circumstanțele în care a fost cauzat prejudiciul, precum și statutul social al persoanei vătămate.

#### Articolul 26. Temeiurile anulării actului administrativ contestat

(1) Actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care:

a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii;

b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței;

c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

(2) Instanța de contencios administrativ nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității actului administrativ și a operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii acestuia.

Colegiul atestă că reclamanta este subiect de sesizare, a respectat termenii și procedura prealabilă, iar actul contestat nu este exceptat de la controlul judiciar.

La fel, sunt aplicabile speței și următoarele norme legale.

#### ***Codul civil.***

#### Articolul 666. Dispoziții generale cu privire la contract

(1) Contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting

raporturi juridice.

(2) Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

(3) Contractul poate fi de adeziune sau negociat, sinalagmatic sau unilateral (generează obligații doar pentru una dintre părți), comutativ sau aleatoriu și cu executare instantanee sau succesivă, precum și de consumator.

#### Articolul 875. Contractul de locațiune

Prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

#### Articolul 876. Forma contractului de locațiune

##### **(1) Contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.**

(2) Contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

#### ***Legea nr.121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și deetățizarea proprietății publice***

##### Articolul 1. Obiectul și sfera de aplicare a legii

(1) Prezenta lege reglementează raporturile ce țin de administrarea și deetățizarea proprietății publice.

(2) Sub incidența prezentei legi cad: proprietatea publică a statului și proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, cu excepția finanțelor publice, bunurilor instituțiilor publice, terenurilor agricole și a locuințelor.

(3) Dispozițiile prezentei legi nu se aplică procesului de constituire și activității Depozitarului central unic, a cărui activitate este reglementată prin legea cu privire la Depozitarul central unic.

(4) Dispozițiile prezentei legi nu se aplică măsurilor, acțiunilor și instrumentelor prevăzute de Legea privind redresarea și rezoluția băncilor.

##### Articolul 2. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică:

*proprietate publică* – totalitate a bunurilor domeniului public și a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităților administrativ-teritoriale, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia;

*bunuri ale domeniului public al statului* – totalitate a bunurilor mobile și imobile destinate satisfacerii intereselor generale ale statului;

*bunuri ale domeniului privat al statului* – totalitate a bunurilor mobile și imobile, aflate în patrimoniul statului, care au o destinație strict determinată, alta decît satisfacerea unui interes general;

*administrare a proprietății publice* – activitate ce ține de exercitarea și modificarea dreptului de proprietate al statului și/sau al unităților administrativ-teritoriale;

*administrare fiduciară* – contract prin care o parte (fondator al administrării, fiduciant) predă bunuri în administrare fiduciară celeilalte părți (administrator fiduciar, fiduciar), iar aceasta se obligă să administreze patrimoniul în interesul fiduciantului;

*administrare specială* – regim special de administrare a întreprinderii supuse privatizării, care se aplică în cazuri excepționale, la pregătirea întreprinderii de privatizare;

*concesiune* – contract prin care statul cesionează (transmite) unui investitor (persoană fizică sau juridică, inclusiv străină), în schimbul unei redevențe, dreptul de a desfășura activitate de prospectare, explorare, valorificare sau restabilire a resurselor naturale pe teritoriul Republicii Moldova, de a presta servicii publice, de a exploata bunuri proprietate de stat /municipală care, conform legislației, sînt scoase integral sau parțial din circuitul civil, precum și dreptul de a desfășura anumite genuri de activitate, inclusiv cele care constituie monopol al statului, investitorul preluînd gestiunea obiectului concesiunii, riscul prezumtiv și răspunderea patrimonială;

*deetățizare a proprietății publice* – activitate care include transmiterea patrimoniului public în proprietate privată în condițiile prezentei legi (privatizare), precum și transmiterea în concesiune, administrare fiduciară, transmiterea întreprinderilor de stat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, alte activități orientate spre diminuarea participării statului la administrarea proprietății;

***bun pasibil de privatizare* – pachet de acțiuni, parte (cotă) socială, bun imobil distinct, încăperi nelocuibile, complex de bunuri imobile, teren, alte bunuri care se află în domeniul privat al proprietății publice;**

*listă a bunurilor supuse privatizării* – listă, aprobată în modul stabilit, care include societăți comerciale cu capital public sau public-privat ale căror acțiuni sau părți sociale sînt pasibile de privatizare, întreprinderi de stat și municipale cu sau fără restructurare prealabilă, alte bunuri pasibile de privatizare;

*încăperi nelocuibile* – spații în clădiri, în alte construcții, inclusiv în anexele blocurilor locative, nedestinate trăului permanent;

*incapere nelocuitorie* – spații în cladiri, în alte construcții, inclusiv în anexele obiectelor locale, necesitate a unui permanent,

*participant la privatizare* – persoană fizică, persoană juridică sau asociație a lor care a prezentat, în modul stabilit de prezenta lege, ofertă sau cerere de participare la privatizare;

*vînzător* – Agenția Proprietății Publice subordonată Guvernului sau autoritatea administrației publice locale care înstrăinează proprietate publică;

*cumpărător* – participant la privatizare care a procurat proprietate publică în condițiile prezentei legi;

*activitate postprivatizare* – activitate, ulterioară privatizării, care include executarea obligațiilor asumate de cumpărător prin contractul de vînzare-cumpărare, exercitarea controlului asupra executării acestor obligații, susținerea ori sancționarea cumpărătorului, soluționarea, după caz, a litigiilor, efectuarea altor activități;

*societate comercială cu capital public* – societate comercială al cărei capital social este format integral din aportul statului sau al unității administrativ-teritoriale;

*societate comercială cu capital majoritar public* – societate comercială în care statul sau unitatea administrativ-teritorială deține un pachet de acțiuni sau o parte (cotă) socială ce acordă, la adunarea generală a societății comerciale, mai mult de 50% din toate voturile acționarilor (asociaților) ori o altă proporție care asigură majoritatea simplă de voturi.

### Articolul 3. Scopurile și principiile de bază ale administrării și deetatizării proprietății publice

(1) Administrarea proprietății publice se efectuează în scopul:

- a) armonizării proporțiilor și a structurii proprietății publice, precum și a modalităților de administrare a acestora, cu funcțiile statului și ale unităților administrativ-teritoriale;
- b) atragerii în sectorul public al economiei naționale de investiții și asigurării unui management eficient;
- c) dezvoltării concurenței în economia națională.

(2) Administrarea proprietății publice se efectuează în conformitate cu principiile eficienței, legalității și transparenței și include în particular:

- a) determinarea componenței și a valorii bunurilor domeniului public al statului și al unității administrativ-teritoriale, evidența acestor bunuri;
- b) delimitarea bunurilor proprietate publică a statului și a bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
- c) sporirea atractivității întreprinderilor de stat /municipale și a societăților comerciale cu capital public prin administrare corporativă, alegere pe bază de concurs a administratorilor, stimularea a lor potrivit rezultatelor obținute și prin alte modalități;
- d) prognozarea, planificarea, evidența, monitoringul și supravegherea proprietății publice;
- e) apărarea drepturilor și intereselor legitime ale statului și ale unităților administrativ-teritoriale, ale persoanelor juridice în domeniul proprietății publice.

(3) Scopurile principale ale deetatizării proprietății publice sînt: restructurarea economiei naționale și sporirea competitivității acesteia prin atragerea de investiții private, prin asigurarea unui management eficient și prin alte modalități.

(4) Principiile de bază ale deetatizării proprietății publice sînt: eficiența, legalitatea și transparența, în particular:

- a) corelarea direcțiilor, ritmului și modalităților de deetatizare a proprietății publice cu strategiile de dezvoltare a ramurilor și sectoarelor economiei naționale, precum și cu prioritățile de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale și a țării în ansamblu;
- b) sporirea atractivității bunurilor pasibile de privatizare prin alegerea unei modalități adecvate de restructurare și de privatizare, prin alte măsuri;
- c) atragerea unui număr cît mai mare de participanți la privatizare, acordarea de drepturi egale, asigurarea concurenței loiale între participanți;
- d) asigurarea egalității în drepturi și apărarea intereselor legitime ale statului, ale unităților administrativ-teritoriale și ale participanților la privatizare.

### Articolul 4. Cadru legislativ și normativ al administrării și deetatizării proprietății publice

(1) Raporturile ce țin de administrarea și deetatizarea proprietății publice sînt reglementate de legislația civilă, funciară, fiscală, de alte acte normative, precum și de tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.

(2) Terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, precum și terenurile destinate construcțiilor, se privatizează în condițiile prezentei legi, ale Legii privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, ale altor legi și ale regulamentelor aprobate de Guvern.

## Articolul 53. Privatizarea terenurilor aferente

- (1) Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern.
- (2) Actele în al căror temei proprietarii de bunuri privatizate sau de întreprinderi private dețin în posesiune și folosință terenurile aferente lor, cu excepția contractelor de arendă, se anulează.
- (3) După privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părților (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcției, coproprietarii acesteia sînt în drept:
  - a) să încheie contract de locațiune a terenului aferent bunului privatizat; sau
  - b) să dobîndească în proprietate comună pe cote-părți terenul respectiv.
- (4) La privatizarea terenului aferent bunului privatizat, cumpărătorului nu i se transmite și dreptul de proprietate asupra obiectivelor infrastructurii ingineresti care se folosesc pentru asigurarea necesităților publice.
- (5) Nu pot fi privatizate terenurile:
  - a) din domeniul public;
  - b) aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare;
  - c) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase;
  - d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

### *Legea nr.91-XVI din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor.*

#### Articolul 1. Noțiunea de terenuri proprietate publică

- (1) De proprietate publică sînt terenurile cu drept de proprietate al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra cărora ține de competența Guvernului sau a autorităților administrației publice locale.
- (2) Proprietatea publică asupra terenurilor poate fi:
  - a) de interes național, regim de drept în care proprietatea aparține statului (proprietate publică a statului);
  - b) de interes local, regim de drept în care proprietatea aparține satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia (proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale).
- (3) Din domeniul public al statului, al raionului, al unității teritoriale autonome Găgăuzia, al orașului (municipiului), al satului (comunei), după cum sînt de interes național sau local, fac parte terenurile determinate de lege, precum și terenurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public.
- (4) Terenurile care sînt în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și care nu fac parte din domeniului public aparțin domeniului privat al statului sau domeniului privat al unității administrativ-teritoriale.

#### Articolul 2. Regimul juridic al terenurilor din domeniul public

##### **(1) Terenurile din domeniul public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează:**

- a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii;**
- b) nu pot fi supuse executării silite; asupra lor nu se pot constitui garanții reale;**
- c) nu pot fi dobîndite de terți prin uzucapiune.**

(2) Actele juridice încheiate cu încălcarea alin.(1) sînt lovite de nulitate absolută.

(3) Terenurile din domeniul public pot fi trecute în domeniul privat doar în condițiile legii.

(4) Dreptul de proprietate asupra terenurilor din domeniul privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale este supus regimului de drept comun dacă legea nu prevede altfel.

(5) Terenurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrare ministerelor, altor autorități ale administrației publice centrale, autorităților administrației publice locale, instituțiilor publice, întreprinderilor de stat sau municipale. Darea în administrare se efectuează, după caz, prin hotărîre de Guvern, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orașenesc (municipal), sătesc (comunal).

**(6) Concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor din domeniul public se fac, după caz, prin hotărîre de Guvern,**



## **decizie a consiliului autorității administrației publice locale de nivelul întâi sau al doilea.**

(7) Concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi. Contractul de locațiune va cuprinde în mod obligatoriu clauze care să asigure exploatarea terenului în locațiune potrivit specificului acestuia.

(8) Statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială poate atribui terenuri în folosință persoanelor juridice cu scop nelucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, în conformitate cu legislația.

### ***Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.1428 din XXXXXXXXX.***

2. Prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare, locațiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fâțări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare – terenuri aferente).

3. Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

4. Prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor:

1) din domeniul public;

2) aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau private, amplasate în casele de locuit;

3) situate în zonele fondului apelor, în zone de odihnă, parcuri, grădini publice și scuaruri sau destinate dezvoltării rețelelor ingineresti și necesităților publice, conform planului de amenajare a teritoriului unității administrativ-teritoriale și planului urbanistic general al localităților acestei unități, aprobate în modul stabilit, aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare;

4) aferente bunurilor nepasibile privatizării;

5) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu substanțe biologice periculoase;

6) aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică;

7) care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

6. Vânzarea sau locațiunea/arendă terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafața și adresa terenului.

Vânzarea sau transmiterea în locațiune/arendă a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se efectuează de Agenția Proprietății Publice, care, în numele statului, încheie contracte de vânzare-cumpărare sau locațiune/arendă.

Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate de stat se transmit în locațiune/arendă de către autoritatea administrației publice centrale ce le administrează.

7. Cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent (în continuare – Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren.

În cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător al terenului aferent poate acționa numai această întreprindere. Acționarii (participanții) întreprinderii nu pot acționa în calitate de Cumpărător în nume propriu.

13. Pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

14. La cerere Cumpărătorul anexează:

1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit;

2) copia certificatului înregistrării de stat – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice;

3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autenticată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registrul dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare;

4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate;

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

15. La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local:

să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric;

să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr.2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sînt părți componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent;

să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv;

după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

16. La adoptarea de către consiliul local a deciziei privind vânzarea terenului aferent, pentru fiecare teren aparte, se ține cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe un teren comun cu același număr cadastral și al proprietarilor terenurilor adiacente.

17. În caz de refuz al eliberării borderoului de calcul al prețului de vânzare a terenului aferent, precum și la vânzarea terenului respectiv, autoritatea care refuză va prezenta Cumpărătorului, în termen de 30 zile, un răspuns în scris în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanța de judecată.

29. Dreptul de proprietate al Cumpărătorului asupra sectorului de teren apare din momentul înregistrării lui în Registrul bunurilor imobile.

29<sup>1</sup>. Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile sînt transmise în locațiune/arendă proprietarilor bunurilor private, cu excepția terenurilor prevăzute în pct.4 al prezentului Regulament.

Terenurile din domeniul public pot fi date în locațiune/arendă în condițiile Legii nr.91-XVI din 5 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor.

29<sup>3</sup>. Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se transmit în locațiune/arendă de Agenția Proprietății Publice.

Terenurile proprietate publică aferente bunurilor imobile proprietate de stat se transmit în locațiune/arendă de autoritatea administrației publice centrale care le gestionează.

Terenurile proprietate publică ale unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se transmit în locațiune/arendă de autoritățile administrației publice locale respective.

Din materialele cauzei instanța de apel constată că, la data de 14 aprilie 2016, intimata-reclamantă X a depus, în adresa Xși a Xal mun.X, o cerere înregistrată cu nr.06-111/1241/2011 privind privatizarea terenului cu nr.cadastral X și transmiterea în arendă a terenului cu nr.X, ambele terenuri fiind amplasate în mun.X, bd.X (f.d.18), iar prin demersul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr.01/1-08- 935 din 22 aprilie 2006 au fost solicitate mai multe acte suplimentare, necesare pentru soluționarea problemei privind privatizarea terenului aferent proprietății private (f.d.16).

La data de 12 mai 2016, reclamanta, a pus suplimentar la dispoziția Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare actele solicitate, care au fost recepționate fără careva obiecții (f.d.17; 82,86).

La data de **31 octombrie 2016 X s-a adresat cu cerere prealabilă** către X(f.d.13-15), însă, neprimind un răspuns, s-a adresat la data de 29 decembrie 2016 cu prezenta cerere de chemare în judecată (f.d.4-11).

Colegiul reține faptul că, ulterior adresării în instanța de judecată, X, a recepționat **la data de 11 ianuarie 2017 răspunsul nr. 01/1-08-2916 din data de 28.12.2016 a Xprin care a fost refuzat în satisfacerea cererii prealabile** din motivul că imobilul cu nr. cadastral X este exploatat în comun de doi coproprietari și din necesitatea ca fiecare coproprietar să prezinte cerere adresată în modul stabilit Primăriei, cu anexarea actelor ce confirmă dreptul de proprietate asupra imobilului în cauză, inclusiv acordul privind stabilirea cotei-părți din imobil (f.d.44).

Din acest punct de vedere, în opinia Colegiului, este nefondată afirmația din apel referitor la tardivitatea acțiunii, or, un simplu calcul matematic denotă faptul că, din ziua depunerii cererii prealabile, care a avut loc la 31 octombrie 2016 și pînă la adresarea în judecată, care a avut loc la 29.12.2016, au fost respectați termenii legali impuși prin cerințele art.14-17 Legea contenciosului administrativ nr.793-XIV din 10.02.2000.

În plus, din răspunsul la cererea prealabilă, se atestă că această cerere a fost examinată pe fondul ei și nu a fost respinsă ca fiind tardivă.

Instanța de apel observă că, terenul cu nr.cadastral X, de rînd cu terenul cu nr.cadastral 0100206.002, a fost transmis în folosință intimătei-reclamante X prin Decizia Primarului mun.X nr. 21/36-20 din 24 iulie 1997, care s-a materializat prin eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. Xdin 10 decembrie 1997 (f d 24 25)

Colegiul relevă faptul că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile terenul cu nr. cadastral X constituie proprietate municipală și este grevat cu dreptul de folosință al X, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d.21).

În accepțiunea Colegiului, instanța de fond temeinic a reținut că, pentru folosința terenului cu nr.cadastral X, de rând cu terenul cu nr.cadastral 0100206.002, a cărui privatizare s-a solicitat în speță, prin Decizia Xnr.44/28 din 18 aprilie 2006 a fost impusă plata unei taxe anuale de arendă (f.d.29), stabilită de XX, iar legalitatea deciziei numite a fost confirmată prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 14 august 2008 (f.d.26-28), așadar, până în prezent, intimata-reclamantă continuă să achite, iar Primăria mun.X continuă să primească taxa anuală de arendă (plata pentru folosința) a ambeor terenuri - atât pentru folosința terenului cu nr. cadastral X, cât și pentru folosința terenului cu nr. cadastral X.

Astfel, alegațiile apelanților sunt neîntemeiate, referitor la încălcarea principiului separației puterilor de stat la emiterea hotărârii privind transmiterea în locațiune a terenului aferent cu nr. cadastral X, or, adoptarea Deciziei Primarului mun.X nr. 21/36- 20 din 24 iulie 1997 și a Deciziei Xnr.44/28 din 18 aprilie 2006 demontrează că, autoritățile publice locale competente, au exercitat pe deplin dreptul lor de dispoziție asupra terenului cu nr.cadastral X, care este proprietate publică, precum și demonstrează respectarea principiului separației puterilor în stat la emiterea Hotărârii Judecătorei X din 26 iunie 2017 și neintervenția puterii judecătorești în exercitarea atribuțiilor autorităților publice locale.

Colegiul consideră important de menționat faptul că, deoarece, în prezent, între participanții la proces există relații de locațiune asupra terenului cu nr cadastral X, situat în mun.X, bd. X, **relații de locațiune apărute anterior adoptării Legii nr.91 din 5 aprilie 2007** privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, act normativ care instituie obligativitatea petrecerii licitației la darea în locațiune a terenurilor ce fac parte din domeniul public, deci dat fiind că între părți este încheiată o înțelegere și un acord de voință în sensul noțiunii termenului de contract stipulată la art.666 alin. (1) Cod civil, care prevede darea în folosință intimitei-reclamante (Decizia Xmun. X nr.21/36-20 din 24 iulie 1997, Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, Extrasul din Registrul bunurilor imobile) și obligația achitării chiriei (Decizia Consiliului mun.X nr. 44/28 din 18 aprilie 2006), prevederile legale privind licitația, în virtutea cerințelor art.6 Cod civil, nu au efect retroactiv.

Așadar, având în vedere existența relațiilor de locațiune dintre părțile litigate, dar și faptul că până la judecarea prezentei spețe nu a fost încheiat contractul de locațiune în formă scrisă, întru respectarea normei imperative arătată la art.876 alin.(1) din Codul civil, prima instanță just, în virtutea legii a obligat X.X de a încheia cu X contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral X, situat în mun. X, bd. X.

Totodată, instanța de apel notează că, terenul a cărui privatizare se solicită nu face parte din terenurile indicate la pct.4 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din XXXXXXXXXX, or, în conformitate cu probele pricinii, acesta face parte din domeniul privat al municipiului X în temeiul Deciziei Xnr.4/15 din 13 mai 2014 despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Centru(f.d.61-63), iar în temeiul Răspunsului Agenției Relații Funciare și Cadastru din 15 iunie 2017 terenul cu suprafața de 1,384 ha, cu nr. cadastral X din bd. Ștefan cel Mare, 8, face parte din domeniul privat (f.d.85).

La fel, instanța de apel învederează faptul că acest teren este dat în folosință intimitei-reclamante prin Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 8 decembrie 1999 (f.d. 45, 25, 33), iar prin Decizia Xnr.44/28 din 18 aprilie 2006 X a fost obligată la plata pentru folosirea terenului (f.d.29).

În așa mod, Colegiul reține faptul că X întrunește cerințele pentru a putea beneficia de dreptul de a solicita privatizarea terenului litigiat.

Colegiul respinge, ca fiind neîntemeiate, alegațiile apelanților referitor la încălcarea principiului separației puterilor de stat la emiterea hotărârii privind transmiterea în locațiune a terenului aferent cu nr. cadastral X, or, adoptarea Deciziei Primarului mun.X nr. 21/36- 20 din 24 iulie 1997 și a Deciziei Xnr.44/28 din 18 aprilie 2006 demontrează că, autoritățile publice locale competente, au exercitat pe deplin dreptul lor de dispoziție asupra terenului cu nr.cadastral X, care este proprietate publică, precum și demonstrează respectarea principiului separației puterilor în stat la emiterea Hotărârii Judecătorei X din 26 iunie 2017 și neintervenția puterii judecătorești în exercitarea atribuțiilor autorităților publice locale.

În această ordine de idei, în opinia Colegiului, toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelanții-pârți citate supra, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament valabil circumstanțelor speței.

În plus, este important de remarcat faptul că apelanții-pârți, utilizând calea de atac nu unstanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

În final, instanța de apel subliniază că, contrar prevederilor art.118, 121 CPC, apelanții-pârți, în fața instanței de fond, nu au adus careva probe în susținerea opozițiilor la acțiune și prin urmare instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței.

În așa împrejurări, Colegiul reiterează că, concluziile primei instanțe sunt întemeiate și legale, în concordanță cu prevederile art.239 CPC, hotărârea urmează a fi menținută cu respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată.

Din aceste raționamente, în conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. a), 389, 390, 434 CPC, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel X,-

## DECIDE:

Se respinge, din lipsă de temei, apelul declarat de X, reprezentant al Xși X.

Se menține hotărârea Judecătoriei X, sediul Centru din 26 iunie 2017, în pricina civilă la cererea de chemare în instanța de contencios administrativ intentată de X împotriva Xprivind constatatarea inacțiunilor și obligarea emiterii actelor administrative.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale.

Președintele ședinței

Judecător

Judecător

Budăi Nelea

Efros Valeri

Muruianu Ion