



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

nr. _____
din _____ 2024

Proiect

Cu privire la aprobarea proiectului tranzacției
de împăcare cu SRL “Disemplus”

În conformitate cu prevederile art.14 al.2 lit.b) și j) a Legii RM nr.436-XVI din 28.12.2006 “privind administrația publică locală”, luând în considerație negocierile purtate cu SRL “Disemplus” pentru soluționarea pe cale amiabilă a litigiulilor în cauze civile care se află pe rolul Judecătoriei Bălți și a Curții de Apel Bălți, la acțiunea SRL „Disemplus” împotriva Consiliului mun. Bălți privind anularea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 7/58 din 22.08.2023 „Cu privire la examanrea cererii SRL “Disemplus”, luând în considerare Hotărîrea Judecătoriei mun. Bălți din 05/04/2024 (3-150/2023), procesele-verbale nr. 5 din 07.05.2024, nr. 6 din 04.06.2024,-

Consiliul municipal Bălți DECIDE:

1. Se aprobă proiectul tranzacției de împăcare încheiate între Consiliul municipal Bălți și SRL “Disemplus”, conform anexei.
2. Se împuternicește primarul mun. Bălți:
 - 2.1. să definitiveze forma finală și să semneze tranzacția de împăcare;
 - 2.2. să semneze contractul de suprafață după petrecerea procedurii de delimitare.
3. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiei consultative de specialitate pentru drept și disciplină, pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor și protecția mediului.

Președintele ședinței a IV
ordinare a Consiliului
municipal Bălți

Contrasemnează:
Secretarul Consiliului
municipal Bălți

Irina Serdiuc

ACORD DE MEDIERE

mun. Bălți

« ___ » iunie 2024

- **Consiliul municipal Bălți**, cu sediul în mun. Bălți, str. Independenței 1, [tel:\(231\)2-45-21](tel:(231)2-45-21); e-mail: primaria@balti.md, reprezentată de Primarul mun. Bălți, pe de o altă parte
- și
- **SRL “Disemplus”**, cu sediul în mun. Bălți, str. Locomotivelor, 4, reprezentantă de dl _____, IDNP _____, în baza procurii Nr. ___ din _____ pe de o parte

I. CONTEXT:

Actualmente pe rolul instanței de judecată, se află în examinare:

- Cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL “Disemplus” împotriva Consiliul mun. Bălți, privind anularea Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 7/58 din 22.08.2023 „Cu privire la examinarea cererii SRL “Disemplus”;

II. OBIECTUL TRANZACȚIEI:

Obiectul soluționării litigiului, constă în soluționarea:

- Pretențiilor SRL „Disemplus” împotriva Consiliul mun. Bălți privind anularea Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 7/58 din 22.08.2023 „Cu privire la examinarea cererii SRL “Disemplus”.

Părțile au încheiat prezenta Tranzacție de Împăcare, cu privire la următoarele:

1. Prezenta tranzacție de împăcare este încheiată de părți, cu scopul soluționării amiabile a litigiului apărut între părți.
2. În urma negocierilor purtate, părțile au ajuns la următorul acord:

- SRL „Disemplus”, renunță de la pretențiile sale referitor la anularea Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 7/58 din 22.08.2023 „Cu privire la examinarea cererii SRL “Disemplus”, indicate în cererea de chemare în judecată;
- Consiliul municipal Bălți după petrecerea procedurii de delimitare a terenurilor municipiului Bălți, va acorda SRL „Disemplus” lotul de teren conform schemei anexate (mărimea lotului de teren va fi de 400 m.p., dar hotarele concrete vor fi determinate ulterior).

3. Odată cu semnarea prezentului acord Consiliul municipal Bălți, se obligă, să perfecteze relațiile funciare prin încheierea contractului de suprafață cu SRL „Disemplus” asupra sectorului de teren cu suprafața de 400 m.p. de pe piața Vasile Alecsandri (regiunea teatrului), după petrecerea procedurii de delimitare.

4. Odată cu semnarea prezentului acord SRL „Disemplus”, se obligă să solicite încetarea procesului civil aflat pe rolul Curții de Apel Bălți, dosar 3a-62/24, la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Disemplus”, cu privire la anularea Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 7/58 din 22.08.2023 „Cu privire la examinarea cererii SRL “Disemplus”.

5. Prezentul Acord de mediere reprezintă voința liber exprimată și neviciată a părților confirmate prin semnăturile proprii și intră în vigoare de la data semnării.

6. Prezentul Acord nu poate fi modificat și intră în vigoare de la data semnării.

7. În cazul în care una din părți nu-și va executa obligațiunile asumate, partea opusă va fi în drept să se adreseze în instanța de judecată pentru omologarea prezentului Acord.

8. Prezentul acord este semnat în 4 exemplare, câte două pentru fiecare Parte.

SEMNĂTURILE PĂRȚILOR

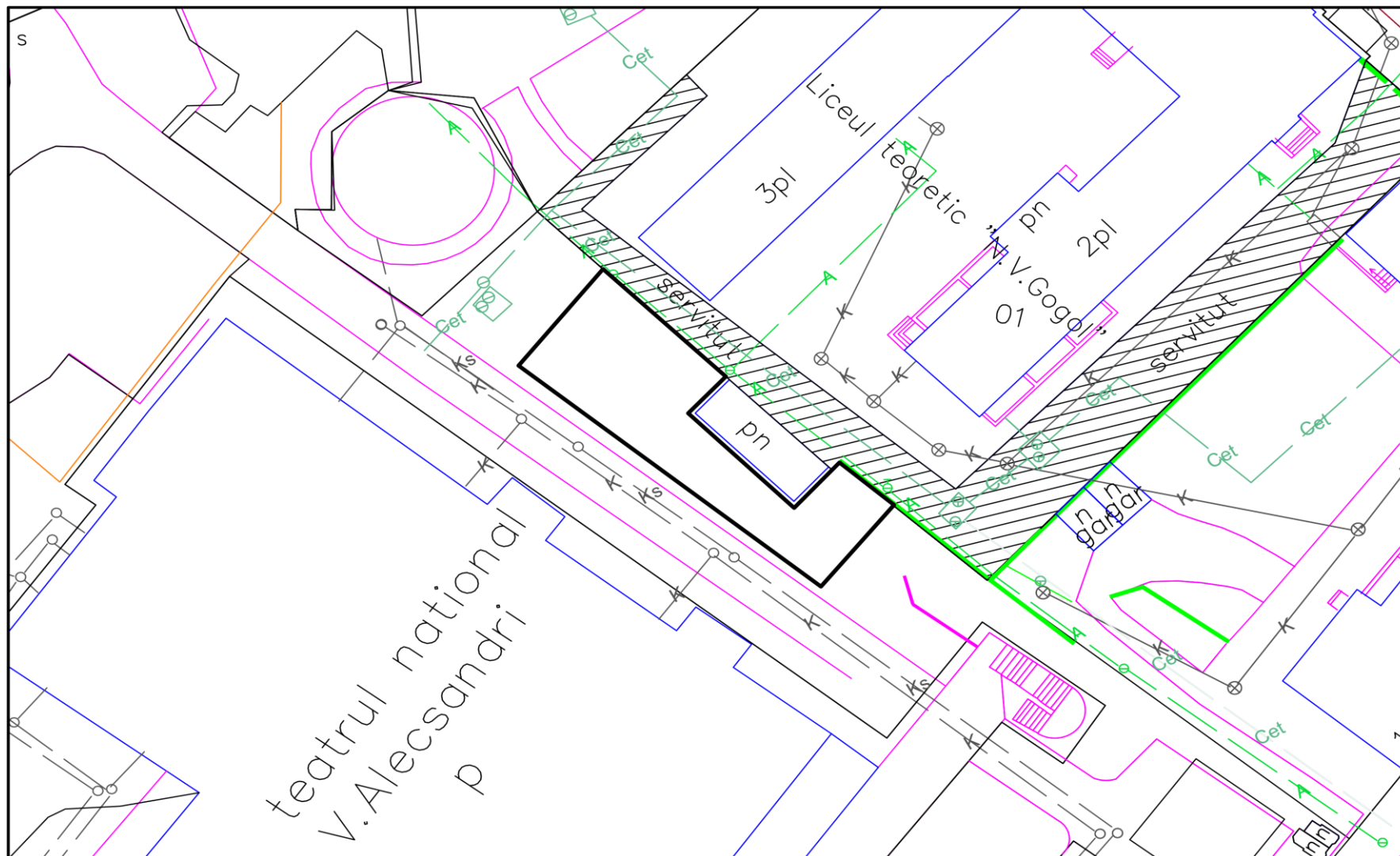
Consiliul mun.Bălți
MD3100, mun.Bălți, str.Independenței

SRL „Disemplus”
mun.Bălți, str.Locomotivelor,4

REPREZENTAT: _____

REPREZENTAT : _____

Schema terenului cu suprafața de 0,0400 ha din piața Vasile Alecsandri (regiunea teatrului)



H O T Ă R Î R E în numele Legii RM

05 aprilie 2024

mun. Bălți

Judecătoria Bălți, sediul Central

Instanța compusă din:

Președintele ședinței, judecătorul Valeriu Pădurari

grefier

Marina Nichitoi

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

C O N S T A T Ă :

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

În motivarea acțiunii, indică reclamantul că, prin contractul de arendă nr.168 din 07.05.2013 SRL "Disemplus" a luat în arendă terenul din str.Strii (regiunea casei de locuit nr.*****) m.Bălți. Prin acordul suplimentar nr. 168/1-129 din 24.04.2015 a fost modificat contractul de arendă susmenționat în privința terenului transmis în arendă. Prin aceste modificări a fost substituit terenul din str.Strii (regiunea casei de locuit nr.*****) m.Bălți prin terenul din str.F.Dostoievski (regiunea casei de locuit *****) nr.cadastral *****mun.Bălți. Prin acordul adițional nr.168/1129 din 24.04.2015 fost modificat termenul de arendă a contractului până în 25.04.2020.

Menționează reclamantul că, în scopul administrării terenului din str.Dostoievski (regiunea casei *****) m.Bălți SRL "Disemplus" a întocmit un proiect pentru construcția obiectului comercial și a obținut autorizație de construire nr.123 din 15.06.2015 pentru construcția obiectului comercial - întreprindere de alimentație publică. Pentru întocmirea proiectului susmenționat SRL "Disemplus" a suportat cheltuieli financiare considerabile, ce constituie investiții pe termen lung. Costul, pentru întocmirea proiectului și amenajarea terenului pentru construcție, reprezintă circa 40 000 lei. Aceste cheltuieli au fost justificate din partea întreprinderii și în baza contractului de arendă a terenului încheiat cu primarul m.Bălți pe un termen de până la 25.04.2020. Având un contract de arendă de durată, SRL "Disemplus" a efectuat aceste investiții în documentația de proiect, au fost efectuate lucrări de strămutare a cablurilor și țevelor subterane, precum și replantarea arbuștilor de pe terenul pentru construcție. Suplimentar a fost achitată plata de arendă până la finele anului 2021 câte 1808,47 lei anual. Plata de arendă pentru anii 2022 - 2024 inclusiv în valoare de 3291,42 lei anual conform tarifului în vigoare stabilit.

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

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

Solicită admiterea acțiunii, anularea deciziei Consiliului municipal Bălți nr.7/58 din 22.08.2023 și obligarea Consiliul municipal Bălți să emită decizia prin care să fie transmis

reclamantei în locațiune terenul din str.F.Dostoievski (regiunea casei de locuit *****) nr.cadastral *****mun.Bălți pentru un termen minim de 5 ani.

În referința la acțiunea înaintată, reprezentantul Consiliului municipal Bălți, a indicat că, solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată și nefondată.

Notează că, Decizia Consiliului mun. Bălți nr.7/58 din 22.08.2023 „Cu privire la examinarea cererii SRL „Disemplus”” a fost emisă în conformitate cu Legea RM nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, Legea RM nr.523-XIV din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, Legea RM nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Legea RM nr.1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Legea RM nr.1543-XIII din 25.02.1998 privind cadastrul bunurilor imobile, luând în considerație modificările la Codul Civil RM, operate prin Legea RM nr.133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative, necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea suprafeței asupra terenurilor municipale, în temeiul art.654-666 ale Codului Civil RM nr.1107-XV din 06.06.2002 și art.29 din Legea RM nr. 1125-XV din 13.06.2002 „pentru punerea în aplicare a Codului Civil a RM”, Hotărârii Guvernului nr.1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”, întru executarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr.12/13 din 29.07.2022 „Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, ale căror obiecte constituie terenurile proprietate municipală”, cu modificările și completările ulterioare. Examinând cererea SRL „Disemplus” înregistrată în primăria sub nr.03-12/1457 din 26.04.2023, privind încheierea contractului de suprafață pe terenul amplasat pe str.F.Dostoievski (regiunea casei de locuit,*****), cu suprafața de 400 m.p., luând în considerație recomandările ședinței comisiei funciare (proces-verbal nr.8 din 11.08.2023) și recomandările ședinței comisiei siguranței traficului rutier (proces-verbal nr.1 din 24.01.2023).

Astfel, reieșind din cele expuse, consideră cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Disemplus” o consideră absolut neîntemeiată, de aceea solicită respingerea ei ca ilegală și neîntemeiată.

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

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

Aprecierea instanței:

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

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

justificate, a participanților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică soluționarea acțiunii în contenciosul administrativ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform art.911 și art. 912 Cod Civil (în vigoare la momentul constituirii situației juridice), (1) Arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) – și altă parte (arendăș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți. (2) Prin acordul părților, dispozițiile cu privire la arendă se aplică și la locațiunea altor imobile. (3) Contractului de arendă se aplică în

modul corespunzător dispozițiilor cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel. Contractul de arendă se încheie în scris.

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

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

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

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

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

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

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

Ulterior, Primăria mun.Bălți a eliberat reclamantei SRL "Disemplus" și autorizația de construire nr. 123 din 15.06.2015, prin care s-a autorizat construirea obiectului comercial cu întreprindere de alimentație publică în str.Dostoevski regiunea casei ***** , fiind instituite condițiile: de supraveghere a lucrărilor de construcție de autor, suprafața construcției egală cu 250,00 m.p., pavarea terenului adiacent conform proiectului și ultima condiție de împrejmuit șantierul cu împrejmuire temporară **(f.d. 23)**.

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

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

Astfel, la data de 22.08.2023 Consiliul mun. Bălți, a emis o decizie cu privire la examinarea cererii SRL "Disemplus", prin care s-a decis: "se respinge cererea SRL "Disemplus" înregistrată în primărie cu nr.0312/1457 din 26.04.2023" (f.d.7).

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

În sensul dat, instanța de judecată se va expune referitor la admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ și remarcă că, art.20 și art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană poate înainta o acțiune în contencios administrativ, dacă revendică încălcarea prin activitatea administrativă a unei autorități publice a unui drept legitim sau a unei libertăți stabilită prin lege.

Cu privire la acțiunea în contencios administrativ decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform Codului administrativ. Decizia Consiliului mun. Bălți, nr. 7/58 din 22.08.2023 "cu privire la examinarea cererii din 22.08.2023" – este un act administrativ defavorabil reclamantei SRL "Disemplus".

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

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

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

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

În sensul dat, instanța de contencios administrativ, reține prevederile art.10 alin.(1) Cod administrativ care prevăd că, actul administrativ individual este orice 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.

Conform art. 11 alin.(1)-(2) Cod administrativ, 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; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. (2) Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terții, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

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

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

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

În sensul dat, urmează de reținut faptul că, prezumția de legalitate este acea calitate a actului administrativ de a corespunde legii în accepțiunea lato sensu. În consecință, autoritatea publică nu poate acționa arbitrar, ci după anumite reguli expres stabilite de lege, prin care se reglementează procedurile administrative ce trebuie respectate și urmate. Din cele menționate supra condițiile de legalitate ale actelor administrative sunt: - actul administrativ trebuie emis sau adoptat în baza și în vederea executării legilor; - actul administrativ trebuie emis sau adoptat doar în limitele competenței conferite de lege respectivelor organe sau autorități administrative; - actul administrativ trebuie emis sau adoptat cu respectarea operațiunilor administrative, condițiilor de formă și procedură prescrise de lege; - actul administrativ trebuie adoptat sau emis în vederea realizării unui scop licit; - actul administrativ trebuie să fie oportun, adică să corespundă situației de fapt.

Mai mult decât atât, la speță, instanța relevă că, prin prisma jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, condiția motivării actelor de dispoziție este opozabilă nu doar instanțelor de judecată, ci și altor autorități publice, ceea ce la caz nu este respectat.

Instanța de judecată statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, autoritățile statale împuternicite cu emiterea unor acte de dispoziție pasibile de a influența drepturile și libertățile omului, pornind de la necesitatea asigurării dreptului tuturor persoanelor la o hotărâre motivată, își vor motiva concluziile în procesul soluționării întrebărilor date în competența acestora, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către persoanele interesate, raportate la materialele cazului și la cadrul legal incident.

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

Potrivit art. 118 alin. (1)-(3) Cod Administrativ, (1) Motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și la argumentele expuse în cadrul audierii. (2) Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul; c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc. (3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

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

În această ordine de idei, instanța de judecată menționează că, motivarea deciziei autorității publice locale, constituie o condiție de fond și formă obligatorie a deciziei, nerespectarea căreia duce la incidența soluției de anulare a acesteia.

Reieșind din cele menționate mai sus, instanța de judecată constată că, decizia nr. 7/58 din 22.08.2023 fiind un act administrativ defavorabil nu întrunește prevederile art.118 Cod administrativ, adică acesta nu este motivat în fapt și nu conține o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului, după cum prevede legea.

Analizând avizul asupra proiectului de decizie, a Direcției juridice, cât și raportul de specialitate la proiectul de decizie a Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare, instanța atestă doar indicarea temeiului legal pentru emiterea actului administrativ, fără o motivare plauzibilă în fapt.

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

La fel, este de menționat că, fiind pusă în discuție și solicitate de instanța de judecată necesitatea prezentării proceselor-verbale indicate în conținutul deciziei, reprezentantul autorității publice nu a putut asigura prezentarea acestora.

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

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

În sensul dat, instanța atestă că, contractul de arendă nr.168 din 07.05.2013, modificat și completat prin acordul adițional nr.168/1-129 din 24.04.2015, a terenului amplasat în mun. Bălți str. Dostoevski regiunea casei nr. 51, cu suprafața de 400 m.p. cu nr. cadastral *****, încheiat pe perioada 17.04.2015-25.04.2020 a fost prelungit tacit până la 26.04.2023, fiind achitate plățile pentru arendă pentru întreaga perioadă, fapt confirmat prin ordinele de plată anexate (**f.d. 15-21**). Totodată, urmează de menționat că, pe terenul amplasat în mun.Bălți str.Dostoevski regiunea casei *****, reclamantului a fost eliberat certificat de urbanism și autorizație de construcție a obiectului comercial- întreprindere de alimentație publică, fiind întreprinse și diverse lucrări în sensul dat, acesta și fiind SRL "Disemplus" temeiul încheierii contractului de superficiei asupra terenului indicat.

La caz, instanța reține că, art. 654 alin. (1)-(5) Cod Civil, stipulează, superficiei este dreptul real imobiliar de a posedea și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune. Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficiei nu se poate exercita decât asupra suprafeței construite sau asupra suprafeței pe care urmează să se ridice construcția, precum și asupra suprafeței neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, exploatării ei normale. Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficiei. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficiei. Asupra dreptului de superficiei se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel. Construcția este o parte componentă esențială a dreptului de superficiei. Dreptul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul grevat de superficiei este exercitat de către superficiar pe durata existenței dreptului de superficiei. În cazul în care construcția a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, superficiarul va fi arătat ca proprietar al construcției pe durata existenței dreptului de superficiei.

Potrivit art. 655 alin. (1)-(2) Cod Civil, dreptul de superficiei se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul

bunurilor imobile. Dreptul de suprafață se constituie pentru un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.

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

Potrivit prevederilor art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, examinând 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; (b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emiterie a actului este întemeiată; (c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; (d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; (e) în baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; (f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit.a)–e).

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

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

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

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

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

Președintele ședinței, judecător

Valeriu Pădurari

Обоснование
к проекту решения
«Об утверждении проекта мирового
соглашения с ООО „Disemplus”»

Данный проект решения был разработан в соответствии с частью 2 лит.б) и j) ст.14 Закона РМ № 436-XVI от 28.12.2006 «о местном публичном управлении», учитывая проведенные переговоры с ООО „Disemplus” по мирному урегулированию спора по гражданским делам, находящимся на рассмотрении в Апелляционной палате, по иску ООО „Disemplus” к Совету мун. Бэлць об обжаловании решения совета мун. Бэлць № 7/58 от 22.08.2023 „О рассмотрении заявления ООО “Disemplus”.

На основании вышеизложенного данный проект решения выносится на рассмотрение и утверждение Советом муниципия Бэлць.

**Начальник
Юридического Управления**



Виталий Балан