

DECIZIE

Nr. _____

din _____

Cu privire la examinarea cererii prelabile

Întru executarea deciziei irevocabile a Curții de Apel Chișinău nr. 3a-570/17 din 18.10.2017, examinînd cererea prelabilă depusă de Rusu Pavel la data de 07.09.2016 la Consiliul or. Orhei, privind modificarea deciziei Consiliului or. Orhei nr. 5.3.1. din 07 iunie 2016, și anume privind înlocuirea suprafeței de 0,6823 ha cu suprafața de 0,6513 ha a terenului cu nr. cadastral 6401401026, situat pe adresa mun. Orhei, str. Mihai Eminescu, 9/2, formarea prin separarea bunului imobil cu nr. cadastral 6401401026, în două bunuri imobile și anume: bunul imobil nr.2, nr. cad. 6401401026 cu suprafața de 0,6513 ha, situat pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2 și bunul imobil nr.1 cu suprafața de 0,031 ha situat pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2a, cu darea în locațiunea lui Rusu Pavel a terenului cu suprafața de 0,031 ha, situat pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2a,

în conformitate cu Legea Nr. 190 din 19.07.1994 cu privire la petiționare, art. 14 alin (2) lit. d) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, art. 4 alin (1) lit g) din Legea Nr. 435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă, art. 9 alin (2) lit b) și h) din Legea Nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art. 5 din Legea Nr. 29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietății publice, art. 47 Codul Funciar,

ținînd cont de faptul că terenul cu nr. cadastral 6401401026 cu suprafața de 0,6823 ha, situat în mun. Orhei, str. Mihai Eminescu 9/2, este utilizat în scopul deservirii pieței agroalimentare și a fost declarat proprietate publică a domeniului public, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar prin decizia Consiliului orășenesc Orhei nr.5.3.1 din 07 iunie 2016 a fost transmis în administrare Întreprinderii Municipale “ Pentru Achiziții Comerț și Piețe”, admiterea cererii prelabile depuse de Rusu Pavel la data de 07.09.2016 privind divizarea acestui teren, formarea unui nou bun imobil cu transmiterea acestuia în locațiunea lui Rusu Pavel este contrară oportunității economice și interesului public, iar careva temeieri de fapt și de drept pentru modificarea deciziei Consiliului orășenesc Orhei nr.5.3.1 din 07 iunie 2016 și admiterea solicitărilor petiționarului nu există,

CONSILIUL MUNICIPAL D E C I D E:

1. Se ia act de cererea depusă de Rusu Pavel la data de 07 septembrie 2016 la Consiliul or. Orhei, privind modificarea deciziei Consiliului or. Orhei nr. 5.3.1. din 07 iunie 2016.

2. Se respinge cererea prealabilă depusă de Rusu Pavel la data de 07 septembrie 2016 la Consiliul or. Orhei, privind modificarea deciziei Consiliului or. Orhei nr. 5.3.1. din 07 iunie 2016, și anume se respinge cerere privind înlocuirea suprafeței și separarea terenului cu nr. cadastral 6401401026, cu suprafața de 0,6823 ha, situat pe adresa mun. Orhei, str. Mihai Eminescu, 9/2, în două bunuri imobile: bunul imobil nr.1 cu suprafața de 0,6513 ha și bunul imobil nr.2 cu suprafața de 0,031 ha, cu darea ulterioară a terenului nou format în locațiunea lui Rusu Pavel.

3. Prezenta decizie intră în vigoare la data includerii acesteia în Registrul de Stat al actelor locale.

4. Controlul asupra executării prezentei decizii revine viceprimarilor de ramură.

Viceprimar

Marina CRAVCENCO

Viceprimar

Reghina APOSTOLOVA

Viceprimar

Valerian CRISTEA

Viceprimar

Diana MEMEȚ

Autor:

Reprezentantul Consiliului mun. Orhei

în instanțele judecătorești

Maxim SIDORENCO

Secretar al

Consiliului municipal Orhei

Ala BURACOVSKI

Nota informativă

Prin decizia Consiliului or. Orhei nr. 5.3.1. din 07 iunie 2016 s-a decis de a da în administrare Întreprinderii Municipale Pentru Achiziții Comerț și Piețe, terenul cu cod cadastral 6401401026, situat în str. M. Eminescu 9/2 cu suprafața totală de 0,6823 ha, pentru deservirea pieței agroalimentare pe un termen de cinci ani (pct.1 al deciziei nominalizate).

La data de 15 iulie 2016 Rusu Pavel, proprietar al bunului imobil cu nr. cad. 6401401.026.16 – magazin și depozit cu suprafața totală de 112,3 m.p. în or. Orhei., str. M. Eminescu 9/2, și SRL “Tiramisa”, arendașul acestui imobil, au depus Consiliului or. Orhei cerere privind care au cerut separarea terenului aferent imobilului cu nr. cad. 6401401.026.16 din suprafața terenului cu cod cadastral 6401401026. La cererea dată a fost remis răspunsul Viceprimarului or. Orhei nr.02/1-7e-2144 din 29 iulie 2016, prin care solicitarea menționată a fost respinsă.

Ulterior, la data de 07.09.2016, Rusu Pavel și SRL “Tiramisa”, au depus cerere prealabilă prin care au solicitat modificarea deciziei Consiliului or. Orhei nr. 5.3.1. din 07 iunie 2016, și anume de înlocuit suprafața terenului de 0,6823 ha cu suprafața de 0,6513 ha, formarea prin separarea bunului imobil cu nr. cadastral 6401401026, cu suprafața de 0,6823 ha, situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2 în două bunuri imobile și anume: bunul imobil nr.2, nr. cad. 6401401026 cu suprafața de 0,6513 ha, situat pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2 și bunul imobil nr.1 cu suprafața de 0,031 ha situat pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2a, cu darea în locațiunea lui Rusu Pavel terenul aferent situat pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2a, cu suprafața totală de 0,031 ha. Cererea prealabilă menționată a fost respinsă prin răspunsul Viceprimarului or. Orhei nr. 02/1-7e-2526 din 23 septembrie 2016.

La data de 04 noiembrie 2016 Rusu Pavel și SRL “Tiramisa” au depus la Judecătoria Orhei cererea de chemare în judecată împotriva Primăriei Orhei și Consiliului or. Orhei, prin care au solicitat: a recunoaște ilegal refuzul Consiliului Orășenesc Orhei de a examina cererea prealabilă privind modificarea deciziei Consiliului or. Orhei nr. 5.3.1. din 07 iunie 2016, și anume de înlocuit suprafața terenului de 0,6823 ha cu suprafața de 0,6513 ha, formarea prin separarea bunului imobil cu nr. cadastral 6401401026, cu suprafața de 0,6823 ha, situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2 în două bunuri imobile și anume: bunul imobil nr.2, nr. cad. 6401401026 cu suprafața de 0,6513 ha, situat pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2 și bunul imobil nr.1 cu suprafața de 0,031 ha situat pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2a, cu darea în locațiunea lui Rusu Pavel terenul aferent situat pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2a, cu suprafața totală de 0,031 ha, adoptarea unei decizii motivate în acest sens conform legislației în vigoare.

Prin hotărîrea Judecătoriei Orhei din 01 februarie 2017 a fost respinsă ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Rusu Pavel și SRL „Tiramisa” împotriva Primăriei Orhei și Consiliului or. Orhei cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului Consiliului or.

Orhei să examineze cererea prealabilă cu primirea deciziei motivate privind formarea obiectului imobil prin separarea terenului și obligarea transmiterii terenului în locațiune.

Rusu Pavel și SRL „Tiramisa” au declarat apel împotriva hotărîrii Judecătorei Orhei din 01 februarie 2017 și prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 octombrie 2017, cererea de apel a fost admisă, hotărîrea Judecătorei Orhei din 01 februarie 2017 a fost casată și a fost emisă o nouă hotărîre prin care s-a dispus:

“Se admite cererea de chemare în judecată a reclamantilor Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată “Tiramisa” împotriva pîrîților Consiliul orășenesc Orhei și Primăria Orhei, intervenienți accesorii Întreprinderea Muncipală “Achiziție, Comerț și Piețe” Orhei, Covaliov-Rusu Georgeta, și se recunoaște ca fiind ilegal refuzul Consiliului orășenesc Orhei de a examina cererea prealabilă depusă de către Rusu Pavel la data de 07 septembrie 2016, la Consiliul Orășenesc Orhei. Se obligă Consiliul orășenesc Orhei să examineze cererea prealabilă lui Rusu Pavel din 07 septembrie 2016, privind modificarea deciziei Consiliului orășenesc Orhei nr. 5.3.1. din 07 iunie 2016 “Cu privire la darea terenului în administrare” și anume de înlocuit suprafața terenului de 0,6823 ha cu suprafața de 0,6513 ha, formarea prin separarea bunului imobil cu numărul cadastral 6401401026 cu suprafața de 0,6823 ha, situate pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2 două bunuri imobile și anume: bunul imobil nr.2, număr cadastral 6401401026 cu suprafața de 0,6513 ha, situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2 și bunul imobil nr.1 cu suprafața de 0,031 ha situat pe adresa str. Mihai Eminescu 9/2a, cu darea în locațiune reclamantului Rusu Pavel a terenului aferent situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2a cu suprafața totală de 0,031 ha și să adopte o decizie în conformitate cu legislația în vigoare.

Decizia Curții de Apel Chișinău din 18 octombrie 2017 a fost contestată cu recurs de către reprezentantul Consiliului orășenesc Orhei, însă recursul a fost declarat inadmisibil prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 14 martie 2018, astfel, decizia Curții de Apel Chișinău din 18 octombrie 2017 a rămas irevocabilă.

Cît privește motivul admitterii acțiunii reclamantilor Rusu Pavel și SRL “Tiramisa”, instanța de judecată a indicat că obiectul cererii lui Pavel Rusu – modificarea suprafeței terenului proprietate publică din domeniul public cu nr. cad. 6401401026, separarea din acest teren a unei părți și formarea unui nou teren, cu atribuirea acestui teren în locațiunea lui Pavel Rusu - ține de competența legală a Consiliului or. Orhei, dar nu a Primarului Orhei, care a examinat și a respins cererile lui Pavel Rusu cu încălcarea competenței legale (pag.11 a deciziei din 18.10.2017, al. 1 și 2), indicînd că “cererea lui Rusu Pavel nr.12/1-76-2030 din 07.09.2016, urma a fi inclusă în ordinea de zi a ședinței Consiliului orășenesc Orhei pentru examinare conform competenței de către Consiliul orășenesc Orhei, cu emiterea unei decizii referitor la cererea nominalizată prin care să fie soluționată cererea lui Rusu Pavel”. (pag.11 a deciziei din 18.10.2017, penultimul al.) Din aceste considerente se poate conchide că, prin decizia irevocabilă în cauză instanța de judecată a obligat Consiliul or. Orhei să includă problema dată în ordinea de zi și să adopte o decizie motivată, lasînd ca Consiliul

local să aprecieze temeinicia cererii lui Pavel Rusu prin prisma normelor legale și să emită o decizie sau de admitere sau de respingere a cererii date.

Așadar, Rusu Pavel prin cererea adresată Consiliului or. Orhei cere separarea din terenul proprietate publică din domeniul public a Unității administrativ teritoriale Orhei, aferent pieței agroalimentare (cod cadastral 6401401026, cu suprafața de 0,6823 ha, adresa: or Orhei., str. M. Eminescu 9/2) a unei părți (cu suprafața de 0,031 ha, aferent clădirii proprietate lui Rusu Pavel cu nr. cad . 6401401.026.16 și suprafața totală de 112,3 m.p) și formarea unui bun imobil separat cu transmiterea terenului în locațiunea lui Rusu Pavel.

Consiliul local deja s-a expus asupra suprafeței terenului aferent pieței agroalimentare cu cod cadastral 6401401026 - 0,6823 ha, terenul dat este declarat și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, precum și este transmis în administrare Întreprinderii Municipale "Pentru Achiziții Comerț și Piețe" în temeiul deciziei Consiliului orășenesc Orhei nr.5.3.1 din 07 iunie 2016. Decizia dată a fost supusă controlului Oficiului Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat și nu a fost contestată în instanța de judecată, respectiv, careva temeiuri juridice pentru a interveni cu modificarea acestei decizii nu există.

Conform art. 47. al Codului Funciar, terenuri de uz public din orașe și sate (comune) sînt terenurile folosite pentru căile de comunicații (piețe, străzi, pasaje, drumuri și altele asemenea), pentru necesitățile social-culturale ale populației (grădini publice, parcuri, lacuri, plaje, bulevarde, scuaruri, terenuri de sport, stadioane, precum și terenurile de joacă pentru copii delimitate și înregistrate conform legislației în vigoare), pentru cimitire și alte necesități ale gospodăriei comunale. Pe terenurile de uz public se permite amplasarea construcțiilor și amenajărilor capitale în conformitate cu destinația specială a acestor terenuri, precum și a construcțiilor și amenajărilor provizorii ușoare (gherețe, chioșcuri), fără ca aceasta să fie în detrimentul terenurilor de uz public.

Prin urmare, solicitarea lui Rusu Pavel este contrară interesului public, deoarece are ca scop impunerea grevării cu dreptul de locațiune a unei părți din bunul imobil proprietate din domeniul public contrar intereselor Unității administrativ teritoriale și oportunității economice. Avînd în vedere faptul că terenul în cauză face parte din proprietate publică din domeniul public sunt inaplicabile drepturile invocate de către Pavel Rusu privind posibilitatea preluării în locațiune sau privatizarea acestui teren ca teren aferent, întrucît bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.

În contextul celor expuse mai sus, întru executarea deciziei irevocabile a Curții de Apel Chișinău din 18 octombrie 2017, se propune de a fi inclusă în ordinea de zi a Consiliului mun. Orhei examinarea cererii prealabile lui Rusu Pavel nr.12/1-76-2030 din 07.09.2016 privind modificarea deciziei Consiliului or. Orhei nr. 5.3.1. din 07 iunie 2016, formarea prin separarea a bunului imobil nou, cu darea în locațiunea lui Rusu Pavel a terenului aferent, cu soluționarea problemei prin respingerea cererii lui Rusu Pavel nr.12/1-76-2030 din 07.09.2016.

DECIZIE

18 octombrie 2017

mun. Chișinău

Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău
Președintele ședinței, judecătorul
Judecători
Grefier

Nina Vascan
Vladislav Clima și Ecaterina Palanciuc
Corina Negrei

Examinând în ședință publică cererea de apel declarată de către apelanții Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa”, împotriva hotărârii judecătorești Orhei din 01 februarie 2017, prin care a fost respinsă ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” împotriva pârâților Consiliul orășenesc Orhei și Primăria Orhei, intervenienți accesorii Întreprinderea Municipală „Achiziție, Comerț și Piete” Orhei și Covaliov-Rusu Georgeta, cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului Consiliului orășenesc Orhei de a examina cererea prealabilă, obligarea Consiliului orășenesc Orhei să examineze cererea prealabilă cu primirea deciziei motivată privind formarea obiectului imobil prin separarea terenului și obligarea transiterii terenului în locațiune.

Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău,

CONSTATĂ :

La data de 04 noiembrie 2016, reclamanții Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” au depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Consiliul orășenesc Orhei și Primăria Orhei, intervenienți accesorii Întreprinderea Municipală „Achiziție, Comerț și Piete” Orhei și Covaliov-Rusu Georgeta, cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului Consiliului orășenesc Orhei de a examina cererea prealabilă, obligarea Consiliului orășenesc Orhei să examineze cererea prealabilă cu primirea deciziei motivată privind formarea obiectului imobil prin separarea terenului și obligarea transiterii terenului în locațiune.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, conform contractului de vânzare-cumpărare din 11 mai 1998, Rusu Pavel și Covaliov-Rusu Georgeta au cumpărat bunul imobil magazin cu verandă și depozit, cu suprafața totală 112,3 m², amplasat pe adresa or. Orhei, str. Mihai Eminescu, 9/2.

Dreptul de proprietate a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 18 ianuarie 2001, în dosarul cadastral 6401401.026 la pct. 2.22 numărul cadastral 6401401.026.16.

La 08 decembrie 1999, proprietarii au constituit Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa”, care folosește acest imobil în activitatea sa comercială.

Conform Deciziei Primăriei Orhei nr. 5.15.7 din 20 mai 1998, terenul cu suprafața 6077 m² și terenul cu suprafața 1969 m² de pe str. Mihai Eminescu, 9, a fost transmis în arendă pe 12 luni și 6 luni corespunzător. Arendașul, Întreprinderea Municipală „Achiziție, Comerț și Piete” Orhei și-a asumat responsabilitatea de asigurare a accesului liber pentru reclamanți la proprietatea lor. Ulterior, Consiliul orășenesc Orhei a emis Decizia nr. 17.4.2 din 29 decembrie 2004, cu privire la prelungirea termenului de arendă până la data de 31 decembrie 2005, și Decizia nr.30.12 din 29 decembrie 2005, privind prelungirea termenului arendei până la data de 30 decembrie 2010.

Prin Decizia nr. 9.6 din 27 decembrie 2007, Consiliul orășenesc Orhei a recunoscut terenul din str. Mihai Eminescu, 9/2 ca proprietate publică a Primăriei Orhei, care se află în arenda Întreprinderii Municipale „Achiziție, Comerț și Piete” Orhei până la data de 01 iulie 2011.



Prin Decizia Consiliului orășenesc Orhei nr. 2.3 din 29 ianuarie 2008 au fost abrogate toate deciziile precedente în partea dării în arendă a terenului de pe str. Mihai Eminescu, 9/2 și a transmis în administrarea întreprinderii Municipale „Achiziție, Comerț și Piețe” Orhei acest teren până la data de 01 iulie 2011, iar prin Decizia nr.10.12.8 din 30 octombrie 2009, a fost modificat termenul arende până la data de 30 august 2009.

Indică reclamanții că, de mai multe ori s-au adresat către administrația publică locală cu solicitarea de vânzare a terenului, pe care se află clădirea cu numărul cadastral 6401401.026.16, unde activează Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa”, însă, din răspunsurile Primarului Orhei nr. 03-7-R-569 din 19 ianuarie 2005, nr. 03-7-888 din 12 septembrie 2012, nr. 02/1-7e-408 din 2 aprilie 2014, acestea au fost respinse.

La 15 iulie 2016, au depus o cerere privind transmiterea terenului, pe care se află imobilul unde activează Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” și au solicitat examinarea problemelor contractuale între Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” și Întreprinderea Municipală „Achiziție, Comerț și Piețe” Orhei. Însă, prin răspunsul nr. 02/1-7e-2144 din 29 iulie 2016, vice-primarul orașului Orhei a respins solicitările din această cerere, fără a fi examinate conform legislației în vigoare.

Reclamanții Rusu Pavel și SRL „Tiramisa”, mai indică că la data de 07 septembrie 2016 au înaintat cerere prealabilă către Consiliul orășenesc Orhei, care nu a fost examinată în termenul stabilit prevăzut de lege, iar prin răspunsul viceprimarului orașului Orhei recepționat la data de 11 octombrie 2016, din nou s-a refuzat în examinarea cererii depuse de către reclamanți.

Solicită reclamanții, recunoașterea ilegală a refuzului Consiliului orășenesc Orhei de a examina cererea prealabilă, obligarea Consiliului orășenesc Orhei să examineze cererea prealabilă cu primirea deciziei privind formarea bunului imobil prin separarea terenului și obligarea transmiterii terenului în locațiune.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 01 februarie 2017, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” împotriva pârâților Consiliul orășenesc Orhei și Primăria Orhei, intervenienți accesorii Întreprinderea Municipală „Achiziție, Comerț și Piețe” Orhei și Covaliov-Rusu Georgeta, cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului Consiliului orășenesc Orhei de a examina cererea prealabilă, obligarea Consiliului orășenesc Orhei să examineze cererea prealabilă cu primirea deciziei motivată privind formarea obiectului imobil prin separarea terenului și obligarea transmiterii terenului în locațiune.

La data de 02 februarie 2017, Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” au depus cerere de apel, completată prin cererea de apel suplimentară din 18 mai 2017, împotriva hotărârii judecătorești Orhei din 01 februarie 2017, prin care au solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii reclamanților Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa”.

În motivarea cererilor de apel a indicat că, proiectele de decizii și alte propuneri, însoțite de avizul de specialitate și raportul compartimentului de specialitate al primăriei și al serviciilor publice, se înscriu pe ordinea de zi și se supun dezbaterii și volumului consiliului în ședința ordinară a acestuia.

Menționează apelanții că, deoarece lotul de teren este în proprietatea Consiliului orășenesc Orhei, o decizie în privința acestui lot poate fi emisă doar de consiliu. Deciziile consiliului sânt emise în urma dezbaterilor proiectelor de decizie pregătite de comisia specială. Deoarece nu au primit o decizie de la Consiliul orășenesc Orhei, care este proprietarul lotului de teren, s-au adresat instanței de judecată, cu prezenta cerere de chemare în judecată.

În ședința instanței de apel, apelantul Rusu Pavel a solicita admiterea cererii de apel împotriva hotărârii judecătorești Orhei din 01 februarie 2017, casarea

hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii reclamanților Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa”.

Reprezentantul apelantei Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa”, Duca Valeriu, fiind citat legal despre locul, data și ora ședinței de judecată în conformitate cu prevederile art.102-105 CPC, în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși instanța de judecată a înștiințat legal reprezentantul apelantului conform legislației în vigoare, fapt ce se confirmă prin recipisa anexată la materialele dosarului.

În ședința instanței de apel apelantul reprezentantul intimaților Primarului și al Consiliului orășenesc Orhei fiind citat legal despre locul, data și ora ședinței de judecată în conformitate cu prevederile art.102-105 CPC, în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși instanța de judecată a înștiințat legal reprezentantul intimaților conform legislației în vigoare, fapt ce se confirmă prin recipisa anexată la materialele dosarului, mai mult ca atât reprezentantul intimaților Labliuc Sergiu, a fost prezent în ședința instanței de apel din 13.09.2017 și din 11.10.2017.

La fel, reprezentantul intervenientului accesoriu Întreprinderea Municipală „Achiziții, Comerț și Piețe” Orhei, Tricolici Anastasia în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, fiind citat legal despre locul, data și ora ședinței de judecată în conformitate cu prevederile art.102-105 CPC, în ședința de judecată, fapt ce se confirmă prin recipisa anexată la materialele dosarului.

Conform art. 102 alin. (4¹) CPC, participanții la proces înștiințați în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.

În conformitate cu prevederile art. 379 alin. (1) CPC, neprezentarea în ședință de judecată a apelantului sau intimatului, a reprezentanților acestora, precum și a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.

Astfel, ținând cont de prevederile art. 102 – 105 CPC, art. 379 alin. (1) CPC, Colegiul Civil a dispus examinarea pricinii în absența reprezentantului intimaților Primarului și al Consiliului orășenesc Orhei, Labliuc Sergiu și a reprezentantului intervenientului accesoriu Întreprinderea Municipală „Achiziții, Comerț și Piețe” Orhei, Tricolici Anastasia, citați legal.

Examinând cererea de apel în raport cu materialele cauzei Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău conchide de a admite cererea de apel declarată de către apelantul Rusu Pavel și reprezentatul Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa”, Duca Valeriu, a casa hotărârea Judecătoria Orhei din 01 februarie 2017 și se adoptă o hotărâre nouă prin care se admite cererea de chemare în judecată a reclamanților Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” împotriva pârâților Consiliul orășenesc Orhei și Primăria Orhei, intervenienți accesorii Întreprinderea Municipală „Achiziție, Comerț și Piețe” Orhei, Covaliov-Rusu Georgeta și se recunoaște ca fiind ilegal refuzul Consiliului orășenesc Orhei de a examina cererea prealabilă depusă de către Rusu Pavel la data de 07 septembrie 2016, la Consiliul orășenesc Orhei și se obligă Consiliul orășenesc Orhei să examineze cererea lui Rusu Pavel din 07 septembrie 2016, privind modificarea deciziei Consiliului orășenesc Orhei nr. 5.3.1 din 07 iunie 2016 „Cu privire la darea terenului în administrare” și anume de înlocuit suprafața terenului de 0,6823 ha cu suprafața de 0,6513 ha, formarea prin separarea bunului imobil cu numărul cadastral 6401401026, cu suprafața de 0,6823 ha, situate pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2 două bunuri imobile și anume: bunul imobil nr. 2, număr cadastral 6401401026 cu suprafața de 0,6513 ha, situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2 și bunul imobil nr. 1 cu suprafața de 0,031 ha situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2a, cu darea în locațiune reclamantului Rusu Pavel terenul aferent situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2a cu suprafața totală de 0,031 ha și să adopte o decizie în conformitate cu legislația în vigoare, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Din actele cauzei rezultă că, hotărârea Judecătorei Orhei din 01 februarie 2017 a fost contestată de către apelanții Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” la data de 02 februarie 2017 (f.d.80).

Astfel, prin prisma prevederilor art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Colegiul Civil constată că apelanții Rusu Pavel și SRL „Tiramisa” s-au conformat prevederilor legale și au depus cererea de apel în interiorul termenului prevăzut de lege.

Audiind declarațiile participanților prezenți în ședința de judecată a instanței de apel, examinând cererea de apel în raport cu materialele cauzei și declarațiile date în ședința de judecată a instanței de apel, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a admite cererea de apel declarată de către apelanții Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa”, a casa hotărârea Judecătorei Orhei din 1 februarie 2017 cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii reclamanților.

În conformitate cu prevederile art. 385 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța de apel după ce judecă apelul este în drept să admită apelul și să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițând o nouă hotărâre.

Conform art. 239 Cod 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 ședința de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamanți.

Subsecvent, instanța de apel accentuează că, potrivit recomandărilor Avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești se invocă că o motivație și o analiză clară, sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

Colegiul Civil 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 justițiabil, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de ar putea exercita un eficient control judiciar.

Or, hotărârile motivate urmăresc scopului de a demonstra părților că acestea au fost auzite, și, astfel, să contribuie la o acceptare mai ușoară de către aceștia a deciziei (a se vedea cauza CtEDO Ruiz Torija contra Spaniei).

Prin urmare, Colegiul Civil atestă că prima instanță nu a ținut cont de aceste deziderate. Prin respingerea acțiunii, instanța de fond nu a luat în considerație argumentele invocate în cerere, nu s-a expus și nu a dat un răspuns acestor argumente care au rămas fără o apreciere, ceea ce constituie o nesoluționare a fondului cauzei, prin care se lezează dreptul părților la un proces echitabil.

După cum urmează din actele cauzei, prin contractul de vânzare-cumpărare din 11 mai 1998, Rusu Pavel și Covaliov-Rusu Georgeta au cumpărat bunul imobil magazin cu verandă și depozit, cu suprafața totală 112,3 m², amplasat pe adresa or. Orhei, str. Mihai Eminescu, 9/2. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 18 ianuarie 2001, cu numărul cadastral 6401401.026.16 (f.d.8-9, 13).

Prin decizia Consiliului orașenesc Orhei nr. 5.3.1 din 7 iunie 2016, s-a decis darea în administrare Întreprinderii Municipale „Achiziții, Comerț și Piete” Orhei terenul cu numărul cadastral 6401401026, din str. Mihai Eminescu, 9/2, cu suprafața totală de 0,6823 ha, pentru deservirea pieței agroalimentare pe un termen de 5 ani (f.d.30).

La data de 15 iulie 2016, Rusu Pavel a depus cerere prealabilă prin care a solicitat ca terenul aferent construcției capitale cu codul cadastral nr. 06401401.026.16, cu suprafața de 0,0310 ha să fie scos din suprafața totală a terenului public dat în gestiunea pieței agroalimentare, micșorând suprafața terenului Întreprinderii Municipale „Achiziții, Comerț și Piete” și transmiterea terenului aferent construcției capitale către proprietarul bunului.

Prin răspunsul viceprimarului orașului Orhei nr. 02/1-72-2144 din 29 iulie 2016, s-a comunicat lui Rusu Pavel că construcția cu codul cadastral 6401401026 care îi aparține, este amplasată pe teren public din domeniul public a Unității administrativ teritoriale Orhei, care este transmis în administrare Întreprinderii Municipale „Achiziții, Comerț și Piete” Orhei în temeiul deciziei Consiliului orașenesc Orhei nr. 5.3.1 din 7 iunie 2016, pe un termen de 5 ani. Acest teren este deja declarat și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, motiv din care este în imposibilitate de a soluționa cerința lui Rusu Pavel privind formarea unui bun imobil cu cod cadastral aparte și transmiterea terenului aferent construcției (f.d.36).

De asemenea, Colegiul Civil constată că la data de 07 septembrie 2016, reclamantul Rusu Pavel a depus repetat către Consiliul orașenesc Orhei o cerere care a solicitat modificarea deciziei Consiliului orașenesc Orhei nr. 5.3.1 din 07 iunie 2016, prin înlocuirea suprafeței 0,6823 ha cu 0,6513 ha; formarea prin separare a bunului imobil cu numărul cadastral 6401401026 cu suprafața de 0,6823, în două bunuri imobile cu suprafețele de 0,6513 ha și 0,031 ha și transmiterea în locațiune a terenului nou format cu suprafața de 0,031 ha, (f.d.38-39)

În această ordine de idei, Colegiul Civil reține că în ședința instanței de apel, apelantul Rusu Pavel a fost obligat să prezinte instanței, copia cererii prealabile din 07 septembrie 2016, cu parafa și numărul de înregistrare a Consiliului orașenesc Orhei, or conform materialelor dosarului cererea prealabilă din 07.09.2017, nu conține mențiunea cu privire la înregistrare și nici parafa autorității publice nominalizate (f.d.38-39).

Astfel, prin cererea din 29.09.2017 cu nr. 02/1-7c-468, reclamantul Rusu Pavel și reprezentantul SRL „Tiramisa”, au solicitat Consiliului orașenesc Orhei informația cu privire la numărul de înregistrare a cererii prealabile depuse de către reclamant la Consiliul orașenesc Orhei la data de 07.09.2017, precum motivul din care cererea enunțată nu a fost examinată în ședința Consiliului orașenesc Orhei.

Prin răspunsul nr. A02/1-7e-2018 din 10.10.2017, viceprimarului orașului Orhei, a confirmat faptul că cererea petiționarului Rusu Pavel din 07.09.2017, a fost înregistrată cu nr. 02/1-7c-2030 la 07.09.2017, fiind soluționată prin răspunsul primarului orașului Orhei din 23.09.2017 cu nr. de ieșire 02/1-7e-2528, fiind prezentată cererea instanței de apel repetat cu nr. de înregistrare 12/1-76-2030 din 07.09.2016 și confirmată prin parafa Primăriei or. Orhei.

Colegiul Civil reține, că prin răspunsul viceprimarului orașului Orhei din 23.09.2016 nr. 02/1-7e-2526, i s-a comunicat lui Rusu Pavel că construcția cu codul cadastral 6401401026.16 care îi aparține, este amplasată pe teren public din domeniul public a Unității administrativ teritoriale Orhei, care este transmis în administrare Întreprinderii Municipale „Achiziții, Comerț și Piete” Orhei în temeiul deciziei Consiliului orașenesc Orhei nr. 5.3.1 din 7 iunie 2016, pe un termen de 5 ani. Acest teren este deja declarat și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, motiv din care este în imposibilitate de a soluționa cerința lui Rusu Pavel

privind formarea unui bun imobil cu cod cadastral aparte și transmiterea terenului aferent construcției (f.d.40-41).

Prin hotărârea judecătoreiei Orhei din 01 februarie 2017, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” împotriva Consiliului orășenesc Orhei și Primăria Orhei cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului Consiliului orășenesc Orhei de a examina cererea prealabilă cu primirea deciziei privind formarea unui nou bun imobil prin separarea terenului și obligarea transmiterii în locațiune a bunului imobil nou format.

Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău conchide că, soluția instanței de fond privind respingerea acțiunii reclamanților Rusu Pavel și SRL „Tiramisa” este una neîntemeiată deoarece au fost aplicate greșit normele de drept material.

În conformitate cu art. 1 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, 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.

Conform art. 2 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, act administrativ este manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii. Actului administrativ, în sensul prezentei legi, este asimilat contractul administrativ, precum și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri.

În conformitate cu art. 14 alin. (1) a Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10.02.2000 – „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.”

Totodată, conform art. 74 alin. (3) și alin. (4) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, bunurile proprietate a unităților administrativ-teritoriale se împart în bunuri ale domeniului public și a celui privat. Autoritățile publice locale executive asigură, în condițiile legii, delimitarea și evidența separată a bunurilor din domeniul public și cel privat.

Iar, conform articolul 77 alin. (1)-(5) din legea menționată prevede că, toate bunurile care aparțin unității administrativ-teritoriale sînt supuse inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației lor se prezintă consiliului respectiv. Bunurile domeniului public al unității administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condițiile legii. Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. Înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea de drepturi și obligații se fac prin decizie a consiliului local sau raional, în temeiul expertizei. Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 14 alin. (2), lit. d) din Legea privind administrația publică locală, nr. 436 din 28 decembrie 2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a

bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Acceași rațiune se regăsește și în art. 6 alin. (1-4) din Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, terenurile din proprietatea publică a statului pot fi transmise în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale prin hotărâre de Guvern, cu acordul autorităților administrației publice locale. Trecerea terenurilor din proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale în proprietatea statului se face, la propunerea Guvernului, prin decizie, după caz, a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal). Trecerea terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul lor public se face prin hotărâre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal). Trecerea terenurilor din domeniul public în domeniul privat se face prin hotărâre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal) dacă Constituția sau legea organică nu dispune altfel. Terenurile de uz public pot fi trecute în domeniul privat doar dacă nu mai sînt destinate uzului public.

Conform art. 9 alin. (1), aceleași Legi nominalizate, prevede că Agenția Relații Funciare și Cadastru, în comun cu reprezentanții ministerelor, altor autorități ale administrației publice centrale, ai autorităților administrației publice locale, identifică și reprezintă pe planuri hotarele terenurilor proprietate publică a statului și ale terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, întocmind setul de documente referitoare la delimitarea terenurilor proprietate publică.

Mai mult ca atît, instanța de apel menționează că la materialele cauzei nu au fost prezentate actele care urmau a fi îndeplinite de către factorii de decizie a Consiliului orășenesc Orhei, fiind prezentat doar răspunsul prin care apelantului Rusu Pavel i s-a comunicat că construcția cu codul cadastral 6401401026.16 care îi aparține, este amplasată pe teren public din domeniul public a Unității administrativ teritoriale Orhei, care este transmis în administrare Întreprinderii Municipale „Achiziții, Comerț și Piețe” Orhei în temeiul deciziei Consiliului orășenesc Orhei nr. 5.3.1 din 7 iunie 2016, pe un termen de 5 ani. Acest teren este deja declarat și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, motiv din care este în imposibilitate de a soluționa cerința privind formarea unui bun imobil cu cod cadastral aparte și transmiterea terenului aferent construcției.

Colegiul Civil conchide că, conform art. 29 din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, primarul nu este împuternicit de a modifica suprafața loturilor de teren și divizarea acestora.

În afară de aceasta, Colegiul Civil reține că soluția speței deduse judecății este în raport de cauzalitate cu privire la statutul terenului pe care sunt amplasate imobilele ce aparțin cu drept de proprietate Rusu Pavel din str. Mihai Eminescu 9, or. Orhei.

Or, în conformitate cu prevederile art. 296 alin. (1), (2) și (4) din Cod Civil, bunurile care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sînt trecute în domeniul public. Din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate. Bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobîndit de terți prin uzucapiune.

Totodată, conform art. 1 alin. (3)-(5) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16.07.1999, patrimoniul unităților administrativ-teritoriale este format din bunurile domeniului public și bunurile domeniului privat. Bunurile domeniului public constituie totalitatea bunurilor mobile și imobile, destinate satisfacerii intereselor generale ale colectivității din unitatea administrativ-teritorială. Bunurile domeniului privat constituie totalitatea bunurilor mobile și imobile, aflate în patrimoniul public al unității administrativ-teritoriale, care au o destinație strict determinată, alta decât satisfacerea unui interes general.

În aceeași ordine de idei, art. 9 alin. (2), lit. b) și h) din Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, indică că în domeniul administrării proprietății publice, de competența autorității administrației publice locale sînt trecerea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale dintr-un domeniu al proprietății publice în altul sau în proprietatea statului, ori în proprietatea unei alte unități administrativ-teritoriale, participarea la procesul de delimitare a patrimoniului unităților administrativ-teritoriale și a patrimoniului statului, inclusiv delimitarea terenurilor localităților; deciderea asupra dării în locațiune/arendă sau comodat a terenurilor și a altor bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale.

Astfel, Colegiul Civil reține că ține de competența exclusivă a Consiliului local soluționarea cererilor privind privatizarea bunurilor domeniului privat al autorității publice locale, iar modul de vînzarea-cumpărarea, locațiunea/arenda a terenurilor aferente este stabilit de Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, care stabilește că în cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, delimitarea terenului pentru fiecare construcție (în cazul în care acestea prezintă proprietate privată a diferiților proprietari) se efectuează, la cererea acestora, de către oficiul cadastral teritorial sau de către Institutul de Proiectări și Organizarea Teritoriului, prin formarea unor bunuri independente de drept, cu participarea proprietarilor și a reprezentanților autorităților administrației publice locale sau, după caz, ai autorităților publice centrale. În cazul formării, conform pct. 4 și prezentului punct, a unor bunuri noi (construcție și teren aferent), acestea vor fi consemnate în planurile cadastrale respective și înregistrate în Registrul bunurilor imobile. După înregistrare, terenurile aferente bunurilor pot fi vîndute. Vînzarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafața și adresa terenului.

Din prevederile pct. 3 al Regulamentului nominalizat, rezultă că 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.

Or, conform, extrasului din Registrul bunurilor imobile din 17 noiembrie 2015, lotul de teren amplasat în or. Orhei, str. Mihai Eminescu, 9/2, cu numărul cadastral 6401401.026, aparține Primăriei orașului Orhei (f.d.10).

Iar, potrivit aceluiași extras, construcția cu numărul cadastral 6401401.026.16 din or. Orhei, str. Mihai Eminescu, 9/2, este înregistrată după Covaliov-Rusu Georgeta și reclamantul Rusu Pavel.

Astfel, construcția ce aparține cu drept de proprietate reclamantului Rusu Pavel și Covaliov-Rusu Georgeta, se află pe lotul de teren ce aparține Primăriei orașului Orhei și care este proprietate publică de interes local.

Totodată se constată că, cererea prealabilă a lui Rusu Pavel din 07 septembrie 2016, înaintată Consiliului orașenesc Orhei, prin care a solicitat modificarea deciziei Consiliului orașenesc Orhei nr. 5.3.1 din 07 iunie 2016 prin înlocuirea suprafeței 0,6823 ha cu 0,6513 ha; formarea prin separare a bunului imobil cu numărul cadastral 6401401026 cu suprafața de 0,6823, în două bunuri imobile cu suprafețele de 0,6513 ha și 0,031 ha și transmiterea în locațiune a

terenului nou format cu suprafața de 0,031 ha, a fost greșit reținută spre soluționare de către Primăria Orhei, fiind emis răspunsul viceprimarului orașului Orhei, recepționat de Rusu Pavel la 11 octombrie 2016.

Colegiul Civil reiterează că intra în competența exclusivă a Consiliul orășenesc Orhei să examineze cererea lui Rusu Pavel din 07 septembrie 2016, privind modificarea deciziei Consiliului orășenesc Orhei nr. 5.3.1 din 07 iunie 2016 „Cu privire la darea terenului în administrare” cu privire la formarea prin separarea bunului imobil, precum și chestiunea privind darea în locațiune reclamantului Rusu Pavel a terenul aferent situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2a cu suprafața totală de 0,031 ha, prin adoptarea unei decizii în conformitate cu legislația în vigoare.

În acest sens, Colegiul Civil apreciază critic concluzia primei instanțe, conform căreia a fost dată o interpretare extensivă a prevederilor Legii nr. 91-XVI privind terenurile publice și delimitarea lor din 05.04.2017, inclusiv și competențele Primarului or.Orhei, în acest sens.

Or, conform art. 26, alin. (2) al Legii contenciosului administrativ, 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. Suplimentar celor expuse, Colegiul consideră necesar a preciza că însuși emitentul actului contestat în preambul a făcut referire la Legii nr. 91-XVI privind terenurile publice și delimitarea lor din 05.04.2017, aspect care denotă faptul că prevederile răspunsului urmează a fi curate de reglementările actului legislativ în cauză.

Prin urmare, Colegiul Civil conchide că prima instanță eronat a reținut că Primăria or.Orhei a fost competentă să soluționeze cererea reclamantului Rusu Pavel din 07.09.2016, or, după cum rezultă din copia cererii nominalizate, aceasta a fost adresată de Rusu Pavel către Consiliului orășenesc Orhei, dar nu Primăriei or.Orhei, care nu era competentă să examineze o astfel de cerere, or viceprimarul or.Orhei urma să elibereze răspunsul, numai după emiterea de către Consiliul orășenesc Orhei, a unei decizii, privind soluționarea cererii lui Rusu Pavel nr. 12/1-76-2030 din 07.09.2016.

Reieșind din cele indicate supra, Colegiul Civil consideră că instanța de fond eronat a apreciat materialul probator și a interpretat eronat normele de drept material, iar ca rezultat neîntemeiat a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” împotriva pârâților Consiliul orășenesc Orhei și Primăria Orhei, cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului Consiliului orășenesc Orhei de a examina cererea, obligarea Consiliului orășenesc Orhei să examineze cererea cu primirea deciziei motivate privind formarea obiectului imobil prin separarea terenului și obligarea transmiterii terenului în locațiune.

În circumstanțele enunțate și în contextul normelor de drept citate supra, Colegiul Civil consideră că apelul declarat de Rusu Pavel și Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” urmează a fi admis cu casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri.

Astfel, conform art. 15 alin. (1) și (2) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, cererea prealabilă se examinează de către organul emitent sau ierarhic superior în termen de 30 de zile de la data înregistrării ei, decizia urmând a fi comunicată de îndată petiționarului dacă legislația nu prevede altfel. Organul emitent este în drept: a) să respingă cererea prealabilă; b) să admită cererea prealabilă și, după caz, să revoce sau să modifice actul administrativ.

Prin urmare, Colegiul Civil constată că în speța dedusă judecății, cererea lui Rusu Pavel nr. 12/1-76-2030 din 07.09.2016, urma a fi inclusă în ordinea de zi a ședinței Consiliului orășenesc Orhei pentru examinare conform competenței de către Consiliul orășenesc Orhei, cu emiterea unei decizii referitor la cererea nominalizată prin care să fie soluționată cererea lui Rusu Pavel.

În speță, Colegiul Civil, consideră soluția dată în prezentul litigiu drept una eronată, or, prin răspunsul nr. 02/1-72-2144 din 29 iulie 2016,

viceprimarului oraşului Orhei s-a expus asupra temeiniciei deciziei Consiliului oraşenesc Orhei nr. 5.3.1 din 7 iunie 2016, atribuindu-şi competenţele legale a organului deliberativ şi anume a Consiliului oraşenesc Orhei.

Colegiul Civil reiterează că prin eliberarea de către viceprimarul or. Orhei a unui răspuns contrar competenţei sale, apelanţilor Rusu Pavel şi Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” le-a fost încălcat dreptul fundamental la un proces echitabil, garantat de art. 6 al Convenţiei europene pentru apărarea drepturilor omului şi libertăţilor fundamentale, prerogativă care prezumă dreptul la o hotărâre motivată, instanţele judecătoreşti fiind obligate să cerceteze şi să aprecieze multiaspectual, complet, nepărtinitor şi nemijlocit toate probele la care a făcut trimitere ultima întru susţinerea pretenţiilor sale şi după caz, în lipsa acestora în dosar, să propună părţilor şi altor participanţi la proces să prezinte probe suplimentare şi să dovedească faptele ce constituie obiectul probaţiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Or, în cazul în care instanţa de judecată se abţine de a da un răspuns special şi explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părţii care a formulat acţiunea şansa de a şti dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a dreptului la un proces echitabil (speţa Hiro Balani c. Spaniei, hotărârea din 09 decembrie 1994)

În circumstanţele sus relatate şi având în vedere faptul că circumstanţele pricinii au fost stabilite de către instanţa de fond, însă normele de drept material au fost aplicate eronat şi nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil ajunge la concluzia de a admite apelul declarat de către apelantul Rusu Pavel şi Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa”, a casa hotărârea Judecătorei Orhei din 01 februarie 2017 şi se adoptă o hotărâre nouă prin care se admite cererea de chemare în judecată a reclamanţilor Rusu Pavel şi Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” împotriva pârâşilor Consiliul oraşenesc Orhei şi Primăria Orhei, intervenienţi accesorii Întreprinderea Municipală „Achiziţie, Comerţ şi Pieţe Orhei”, Covaliov-Rusu Georgeta

În conformitate cu prevederile art. 385 alin. (1) lit. c) şi art. 390 din Codul de procedură civilă, Colegiul Civil al Curţii de Apel Chişinău, -

DECIDE:

Se admite cererea de apel declarată de către apelantul Rusu Pavel şi reprezentatul Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa”, Duca Valeriu.

Se casează hotărârea Judecătorei Orhei din 01 februarie 2017, prin care a fost respinsă ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Rusu Pavel şi Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” împotriva pârâşilor Consiliul oraşenesc Orhei şi Primăria Orhei, intervenienţi accesorii Întreprinderea Municipală „Achiziţie, Comerţ şi Pieţe” Orhei şi Covaliov-Rusu Georgeta, cu privire la recunoaşterea ilegală a refuzului Consiliului oraşenesc Orhei de a examina cererea prealabilă, obligarea Consiliului oraşenesc Orhei să examineze cererea prealabilă cu primirea deciziei motivată privind formarea obiectului imobil prin separarea terenului şi obligarea transiterii terenului în locaţiune.

Se adoptă o hotărâre nouă prin care se admite cererea de chemare în judecată a reclamanţilor Rusu Pavel şi Societatea cu Răspundere Limitată „Tiramisa” împotriva pârâşilor Consiliul oraşenesc Orhei şi Primăria Orhei, intervenienţi accesorii Întreprinderea Municipală „Achiziţie, Comerţ şi Pieţe” Orhei, Covaliov-Rusu Georgeta şi se recunoaşte ca fiind ilegal refuzul Consiliului oraşenesc Orhei de a examina cererea prealabilă depusă de către Rusu Pavel la data de 07 septembrie 2016, la Consiliul oraşenesc Orhei. Se obligă Consiliul oraşenesc Orhei să examineze cererea lui Rusu Pavel din 07 septembrie 2016, privind modificarea deciziei Consiliului oraşenesc Orhei nr. 5.3.1 din 07 iunie 2016 „Cu privire la darea terenului în administrare” şi anume de înlocuit suprafaţa terenului de 0,6823 ha cu suprafaţa de 0,6513 ha, formarea prin separarea bunului imobil cu numărul cadastral 6401401026, cu suprafaţa de 0,6823 ha,

situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2 două bunuri imobile și anume: bunul imobil nr. 2, număr cadastral 6401401026 cu suprafața de 0,6513 ha, situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2 și bunul imobil nr. 1 cu suprafața de 0,031 ha situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2a, cu darea în locațiune reclamantului Rusu Pavel terenul aferent situat pe adresa str. Mihai Eminescu, 9/2a cu suprafața totală de 0,031 ha și să adopte o decizie în conformitate cu legislația în vigoare.

Decizia este definitivă și executorie, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței

Judecători

Nina Vascan

Vladislav Clima

Ecaterina Palanciuc

COPIA CORESPUNDE ORIGINALULUI

Judecător: Nina Vascan



В Суд сектора Орхей

Истец : Руссу Павел / г. Орхей, ул. К. Стамати, 2F

SRL Tiramisa

г. Орхей, ул. Скрисул Латин, 2 с/ф: 1002606001374
tva: 7400400, VICBMD2X836 BC,,VICTORIABANK" SA, fil.7
с/б: 222400007100182 tel: 0235 31023; 31024

Ответчик : Городской Совет Орхей
г. Орхей, ул. В. Маху, 160

Примария Орхей

г. Орхей, ул. В. Маху, 160

Третье лицо : Întreprinderii Municipale „Achiziție, Comerț și Piete” Orhei
(ст.67 ГПК РМ) or.Orhei, str.Scrisul Latin,15 с/ф: 1003606008060
BC,,VICTORIABANK" SA, fil.7 с/б: 222400007100040
tel: 0235 22557; 24610; 32082

Ковалёв - Руссу Жеоржета / г. Орхей, ул. К. Стамати, 2F

Исковое заявление

на оспаривание действий органов публичного управления.

Фактические обстоятельства.

Согласно Договора купли – продажи , зарегистрированном в МБТИ Орхей под номером 709 от 11 мая 1998 года, Руссу Павел и Ковалёв - Руссу Жеоржета купили недвижимое имущество – магазин с верандой и склад общей площадью 112,3 метра квадратных , расположенное по адресу: г. Орхей, ул. М. Еминеску, 9/2.

Право собственности на это имущество было зарегистрировано в Регистре недвижимого имущества на дату 18 января 2001 года в кадастровом деле 6401401.026 в п.2.22 под номером 6401401.026.16.

08 декабря 1999 года собственники магазина учредили предприятие SRL Tiramisa, которое пользуется и владеет данным объектом недвижимости с целью выполнения коммерческой деятельности.

Согласно Решения Примарии Орхей №5.15.7 от 20 мая 1998 года земельный участок площадью 6077 м.кв. по улице М. Еминеску, 9 был передан в аренду на срок – 12 месяцев Орхейскому Обществу по торговле и рынкам, а участок 1969 м.кв. был передан на 6 месяцев в аренду.

JUDECĂTORIA ORHEI	
MD-3500, or.Orhei, str.V. Mahu, 135	
INTRARE Nr. <u>18659</u>	1
<u>04/16</u>	

При этом Арендатор обязан обеспечить свободный доступ Истцам к своему объекту, в том числе обслуживание этих зданий самими собственниками и владельцами в рамках программы деятельности Рынка. В дальнейшем, Городской Совет Орхей принял Решение №17.4.2 от 29 декабря 2004 года о продлении аренды до 31 декабря 2005 года, Решение №30.12 от 29 декабря 2005 года о продлении аренды до 30 декабря 2010 года. В дальнейшем, Городской Совет Орхей принял Решение №9.6 от 27 декабря 2007 года в котором признал земельный участок по улице М. Еминеску, 9/2 в качестве публичной собственности Примарии Орхей, которая находится в аренде предприятия „Achiziție, Comerț și Piete” Orhei до 01 июля 2011 года.

Но в дальнейшем, Городской Совет Орхей принял Решение №2.3 от 29 января 2008 года в котором отменил все предыдущие решения в части сдачи в аренду земельного участка по улице М. Еминеску, 9/2 и передал в администрирование предприятию „Achiziție, Comerț și Piete” Orhei этот земельный участок площадью 0,7128 гектаров на срок до 01 июля 2011 года. Этот срок в дальнейшем был изменён до 01 июля 2016 года Решением №10.12.8 от 30 октября 2009 года.

В период 2010-2014 г.г. Городской Совет Орхей принимал разные решения о выделении участков, на которых расположены объекты других собственников и выполнял это посредством формирования нового объекта недвижимости и посредством изъятия из участка, администрируемого „Achiziție, Comerț și Piete” Orhei с передачей этих выделяемых участков в наём соответствующим собственникам.

Необходимо отметить, что в указанный период времени Истцы неоднократно представляли органам публичного управления – Ответчикам, заявления с просьбой продажи земельного участка, на котором расположено здание (кадастровый номер 6401401.026.16), в котором действует SRL Tiramisa.

В своих ответах примар города Орхей отклонил эти заявления – ответы №03-7-R-569 от 19 января 2005 года, №03-7-888 от 12 сентября 2012 года, №02/1-7e -408 от 02 апреля 2014 года.

15 июля 2016 года мы представили заявление на выделение земельного участка, на котором расположено здание, в котором действует SRL Tiramisa. Кроме того, Истцы просили рассмотреть все спорные вопросы, возникшие в договорных отношениях между „Achiziție, Comerț și Piete” Orhei и SRL Tiramisa.

В своём ответе №02/1-7e-2144 от 29 июля 2016 года вице примар Орхей отклонила просьбы Истцов без рассмотрения их по существу в порядке процедуры, установленной законодательством.

Кроме того, впервые Примария Орхей предоставила нам копии всех Решений органов публичного управления, касающихся правового статуса земельного участка, на котором размещено здание – собственность Заявителей и в котором SRL Tiramisa выполняет свою деятельность. 07 сентября 2016 года мы представили заявление в Городской Совет Орхей, а копию для информации в Примарии Орхей.

Данное предварительное заявление не было рассмотрено Городским Советом Орхей в установленный законом срок, в течении 30 дней с даты его получения.

Мы просили в предварительном заявлении,

- решить формирование объекта недвижимости путём выделения земельного участка, на котором размещено здание – собственность Истцов и в котором действует SRL Tiramisa, от земельного участка, находящегося в управлении „Achiziție, Comerț și Piețe” Orhei,

- решить передачу этого вновь сформированного объекта недвижимости – этого земельного участка, на правах найма передать собственникам здания в порядке установленном законом.

До сих пор Городской Совет Орхей не ответил на данное предварительное заявление.

В соответствии с нормами закона «о административном суде», административный орган обязан рассмотреть наше предварительное заявление в течение 30 дней, и соответственно, в случае не рассмотрения предварительного заявления в сроки установленные законом, мы имеем право оспорить нарушения нашего права в суде.

В письме №02/1-7e-2528, полученном по почте на дату 11 октября 2016 года, вице-примар Орхей опять заявила отказ от рассмотрения наших требований предварительного заявления, несмотря, что мы заявили новые требования и новые аргументы, которые не были заявлены в предыдущих заявлениях.

Учитывая факты, изложенные выше, считаем, что в данном случае нарушается наше право на эффективное рассмотрение предварительного заявления и нарушается наше право собственности. Эти права гарантированы статьёй 1 протокола №1 Европейской Конвенции, статьёй 46 Конституции РМ, статьёй 315, статьёй 316 Гражданского кодекса РМ.

Юридические обстоятельства.

Свои доводы и требования основываем на следующих нормах законодательства:

- приложение к закону №121 от 04 мая 2007 года,
- норм закона №1543 от 25 февраля 1998 года «о кадастре недвижимого имущества»,

- норм закона №523 от 16 июля 1999 года «о публичной собственности органов местного публичного управления»,
- норм закона №354 от 28 октября 2004 года « о формировании недвижимого имущества»,
- норм закона №436 от 28 декабря 2006 года «о местном публичном управлении»,
- норм закона №91 от 05 апреля 2007 года «о земельных участках публичной собственности и их разграничении»,
- норм закона №457 от 14 ноября 2003 года «об утверждении типового положения об образовании и функционировании местных и районных советов».

Соответствующие нормы этих законов применительно к данному делу , мы обоснуем в пользу наших аргументов , заявленных в предварительном заявлении.

Кроме того , в связи с тем, что Городской Совет Орхей не рассмотрел предварительное заявление по существу , этими действиями были нарушены права Истцов, гарантированные законом «о петициях», законом «о доступе к информации».

На основании изложенного и в соответствии с указанными законодательными , нормативными актами, просим :

- принять данного исковое заявление к рассмотрению по существу, с учётом представления его перевода на государственный язык в срок до первого судебного заседания,

- признать незаконным отказ Городского Совета Орхей рассмотреть по существу наше предварительное заявление ,

Обязать Городской Совет Орхей рассмотреть наше предварительное заявление и принять мотивированное решение по вопросу формирование объекта недвижимости путём выделения земельного участка , на котором размещено здание – собственность Истцов и в котором действует SRL Tiramisă, от земельного участка, находящегося в управлении „Achiziție, Comerț și Piețe” Orhei, и, в случае формирования объекта недвижимости – этого земельного участка, решить вопрос передачи этого участка на правах найма собственникам здания в порядке, установленном законом,

- признать незаконным отказ Примарии Орхей в выполнении действий по процедуре , необходимой для рассмотрения и принятия решения по нашим требованиям на заседании Городского Совета Орхей.

Приложение

1. Договор купли продажи №709 от 11 мая 1998 года
2. Выписка из регистра недвижимости от 17 ноября 2015 года