



REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CĂUȘENI
CONSILIUL ORĂȘENESC CĂUȘENI

Decizie nr.2/____
din _____2024

Cu privire la petiția cet. xxxxx
și xxxxx

La data de 20.02.2024, în registrul comun al Primăriei or. Căușeni de evidență a corespondenței de intrare, cu nr. 02/1 – 25 – 364, a fost înregistrată petiția cet. xxxxx și xxxxx, dom. în or. Căușeni, str. xxxxx, privind stabilirea hotarelor și atribuirea terenului cu $S = 0,0096$ ha amplasat în or. Căușeni, str. xxxxx, prin instituirea dreptului de suprafață asupra terenului dat pentru posibilitatea înregistrării unității comerciale construite conform Autorizației de construire nr. 2 din 22.02.1999 eliberată de primarul or. Căușeni și exploatării ei conform destinației.

Conform art. 29 (1) din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125 din 13.06.2022 cu modificările și completările ulterioare, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019 se instituie drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

- a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;
- b) are un drept de concesiune asupra terenului;
- c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;
- d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c);
- e) nu are niciun drept asupra terenului.

2) Superficiarul care deține suprafață legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de suprafață.

Conform art. 654 din Codul civil al Republicii Moldova:

(1) Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda 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.

(2) Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie 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.

(3) Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie.

(4) Asupra dreptului de superficie se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel.

(5) Construcția este o parte componentă esențială a dreptului de superficie. Dreptul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul grevat de superficie este exercitat de către superficiar pe durata existenței dreptului de superficie. În cazul în care construcția a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, superficiarul va fi arătat ca proprietar al construcției pe durata existenței dreptului de superficie.

(6) Dreptul de superficie nu poate fi constituit sub condiție rezolutorie.

(7) Dreptul de superficie nu poate fi limitat la o parte din construcție.

Conform art. 655 din Codul civil al Republicii Moldova:

(1) Dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

(2) Dreptul de superficie se constituie pentru un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.

(3) Superficia se poate înregistra și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului imobil a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înregistra pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înregistra în folosul unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea.

Conform art. 9 (1) din Legea cu privire la administrarea și deținatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007 împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Conform art. 85 (3) din Codul administrativ al Republicii Moldova autoritatea publică trebuie să stabilească din oficiu aspectele de fapt ale cazului care face obiectul procedurii, fără a se limita la dovezile și afirmațiile participanților.

Conform art. 87 (1) din Codul administrativ autoritatea publică se conduce de probele pe care le consideră necesare, conform dreptului discreționar, pentru investigarea stării de fapt.

Conform art. 92 din Codul administrativ autoritatea publică decide conform convingerii sale libere dacă consideră o faptă drept existentă, luând în considerare întreaga procedură administrativă, inclusiv toate probele.

Autoritatea publică ia în considerare toate faptele care au importanță pentru caz, inclusiv cele favorabile participanților.

Conform art. 21 (1), (2) din Codul administrativ autoritatea competentă trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative iar exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

Conform art. 24 din Codul administrativ participanții la procedura administrativă și procedura de contencios administrativ trebuie să își exercite drepturile și să își îndeplinească obligațiile cu bună - credință, fără a încălca drepturile procesuale ale altor participanți iar, participantul, care își exercită drepturile procesuale în mod abuziv și nu își îndeplinește obligațiile procesuale cu bună - credință răspunde potrivit legii pentru prejudiciile materiale și morale cauzate.

Conform art. 25 din Codul administrativ autoritatea publică competentă trebuie să își exercite atribuțiile legale în mod imparțial, indiferent de propriile convingeri sau interesele persoanelor care le reprezintă.

Conform art. 31 din Codul administrativ actul administrativ individual și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Conform art. 118 din Codul administrativ al Republicii Moldova nr. 116 din 19 iulie 2018:

(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 datelor din Registrul Bunurilor Imobile terenul cu nr. cadastral xxxxx cu S = 0,0096 ha este înregistrat după or. Căușeni în baza Legii nr. 981 din 11.05.2000.

Conform art. 17 din Legea privind delimitarea proprietății publice nr. 29 din 05.04.2018:

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

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

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

Conform art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998:

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

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

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

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

c) certificatele de moștenitor;

d) hotărârile instanței de judecată;

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

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

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

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

(1¹) La înregistrarea primară a bunului imobil și a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care organul cadastral teritorial îl deține deja.

(2) Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale și alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale.

Astfel, având în vedere că terenul cu nr. cadastral xxxxx amplasat în or. Căușeni, str. xxxxx, a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile după or. Căușeni în baza Legii nr. 981 din 11.05.2018, urmează a fi efectuată procedura delimitării în funcție de apartenență a bunului imobil dat - procedură prin care se stabilește proprietarul bunului proprietate publică, care poate fi statul sau unitatea administrativ-teritorială.

În temeiul art. 3 (1), 7, 10 (1), 14 (1), (3), 20 (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 – XVI din 28.12.2006, Consiliul orășenesc Căușeni, **DECIDE:**

1. Se ia act de cererea cet. xxxx și xxxxx, dom. în or. Căușeni, str. xxxxx privind stabilirea hotarelor și atribuirea terenului cu S = 0,0096 ha amplasat în or. Căușeni, str. xxxxx, prin instituirea dreptului de suprafață asupra terenului dat pentru posibilitatea înregistrării unității comerciale construite conform Autorizației de construire nr. 2 din 22.02.1999 eliberată de primarul or. Căușeni și exploatării ei conform destinației.

2. Se stabilește că a fost inițiată procedura de delimitare în funcție de apartenență a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx amplasat în or. Căușeni, str. xxxxx.

3. Se stabilește că, la momentul finalizării procedurii de delimitare în funcție de apartenență a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx amplasat în or. Căușeni, str. xxxxx și înregistrării dreptului de proprietate corespunzător în Registrul Bunurilor Imobile, Consiliul orășenesc Căușeni va/nu decide asupra atribuirii în suprafață a terenului dat.

4. Prezenta decizie poate fi contestată, în termen de 30 zile de la data comunicării, la judecătoria Căușeni, sediul central, pe adresa: or. Căușeni, str. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 86.

5. Prezenta decizie se comunică:

- Dlui Anatolie Donțu, primarul orașului Căușeni;
- xxx și xxxx

- Oficiului Teritorial Căușeni al Cancelariei de Stat și se aduce la cunoștință publică prin intermediul plasării pe pagina web a Primăriei orașului Căușeni și includerii în Registrul de stat al actelor locale.

PREȘEDINTELE
ȘEDINȚEI

SECRETARUL CONSILIULUI
ORĂȘENESC
Ala Cucuș - Chiseliță

Primar

Anatolie Donțu

Specialist

Anatolie Focșa

Secretarul Consiliului Orășenesc

Cucuș - Chiseliță Ala