Dosarul nr. 3-4487/2024
2-24118198-12-3-18102024

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

01 octombrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ina Pruteanu
Grefierul Ilie Crîjanovschi

examinând în ședință de judecată publică acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Lodardi-Cons" SRL împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, privind constatarea ilegalității acțiunilor pârâților, anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actelor administrative individuale favorabile;

c o n s t a t ă :

Pretențiile reclamantului:

La 18 octombrie 2024, SC „Lodardi-Cons" SRL a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, privind constatarea ilegalității acțiunilor pârâților, anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actelor administrative individuale favorabile.

Prin cererea din 09 iunie 2025, reclamantul și-a concretizat pretențiile și a completat temeiurile acțiunii, solicitând:

1. admiterea acțiunii;

2. constatarea ca fiind ilegală și anularea Notei de refuz nr. 2-03/1-1377 din 09.08.2024, emisă de Primăria municipiului Chișinău și primită de SC „Lodardi-Cons" SRL la 13.08.2024;

3. constatarea ca fiind ilegală și anularea Notei de refuz nr. 2-03/1-1950 din 16.09.2024, emisă de Primăria municipiului Chișinău și primită de SC „Lodardi-Cons" SRL la 18.09.2024, la Cererea prealabilă înaintată de SC „Lodardi-Cons" SRL cu nr. 137/07 din 20.08.2024 către Primăria municipiului Chișinău (nr. de intrare 2-03/1-1950 din 20.08.2024) și Consiliul municipal Chișinău (nr. de intrare 1-01/1-302 din 20.08.2024);

4. obligarea Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, în parte și prin subdiviziunile sale, să aprobe modificarea planului cadastral (configurației) a lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.294 aferent/adiacent Obiectivului de menire social-culturală și comercială cu numărul cadastral 0100105.294.01 - Clădire administrativă din bulevardul Decebal, 82/5, sectorul Botanica, municipiul Chișinău - cu suprafața totală de 0,0785 ha, conform Tabelului cu Lista punctelor de cotitură ale teritoriului sistematizat propus prezentat pe Planșa nr. 10 „Formarea parcelei cadastrale nou-formate aferent și adiacent construcției private", Scara 1:500, din „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău" (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de ÎM IMP „Chișinăuproiect" la comanda beneficiarului SC „Lodardi-Cons" SRL, prin alipirea (combinarea, comasarea) terenului inițial cu suprafața totală de 0,06 ha - Sectorul nr. 1 (cu suprafața de 0,04465 ha) și Sectorul nr. 2 (cu suprafața de 0,01534 ha) din Tabelul cu Lista punctelor de cotitură ale teritoriului sistematizat propus, prezentat pe Planșa nr. 9 „Propunere de sistematizare a terenului aferent și adiacent construcției private", Scara 1:500, din „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal. nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău" (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de ÎM IMP „Chișinăuproiect" la comanda beneficiarului SC „Lodardi-Cons" SRL, cu terenul sistematizat nefuncțional cu suprafața de 0,01854 ha - Sectorul nr. 3 din Tabelul cu Lista punctelor de cotitură ale teritoriului sistematizat propus, prezentat pe Planșa nr. 9 „Propunere de sistematizare a terenului aferent și adiacent construcției private", Scara 1:500, din „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5. sect. Botanica, mun. Chișinău" (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de ÎM IMP „Chișinăuproiect" la comanda beneficiarului SC „Lodardi-Cons" SRL;

5. obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ individual - decizia cu privire la vânzarea către SC „Lodardi-Cons" SRL a lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.294 aferent/adiacent Obiectivului de menire social-culturală și comercială cu numărul cadastral 0100105.294.01 - Clădire administrativă din bulevardul Decebal, 82/5, sectorul Botanica, municipiul Chișinău - cu suprafața totală de 0,0785 ha, conform planului cadastral (configurației) modificat a lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.294, la prețul normativ de 123 252 (una sută douăzeci și trei mii două sute cincizeci și doi) lei 60 bani, în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii SC „Lodardi-Cons" SRL și înregistrării de Direcția funciară a Consiliului municipal Chișinău cu

nr. 01-/1-19-1079/08 din 16.06.2008, concomitent cu cererea SC „Lodardi-Cons” SRL nr. 136/07 din 21.06.2024, înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului Chișinău cu nr. 2-03/1-1377 din 21.06.2024;

6. obligarea Primăriei municipiului Chișinău să încheie cu SC „Lodardi-Cons” SRL contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.294 aferent/adiacent Obiectivului de menire social-culturală și comercială cu numărul cadastral 0100105.294.01 - Clădire administrativă din bulevardul Decebal, 82/5, sectorul Botanica, municipiul Chișinău - cu suprafața totală de 0,0785 ha, conform planului cadastral (configurației) modificat a lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.294, la prețul normativ de 123 252 (una sută douăzeci și trei mii două sute cincizeci și doi) lei 60 bani, calculat conform tarifului și coeficienților în vigoare pentru terenul inițial cu suprafața totală de 0,06 ha în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii SC „Lodardi-Cons” SRL și înregistrării de Direcția funciară a Consiliului municipal Chișinău cu nr. 01-/1-19-1079/08 din 16.06.2008, și concomitent conform tarifului și coeficienților în vigoare pentru terenul sistematizat nefuncțional cu suprafața de 0,0185 ha în condițiile legislației în vigoare la data depunerii cererii SC „Lodardi-Cons” SRL nr. 136/07 din 21.06.2024, înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului Chișinău cu nr. 2-03/1-1377 din 21.06.2024.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că, este proprietarul construcției cu modul de folosință - Clădire administrativă, amplasată în municipiul Chișinău, bd. Decebal, 82/5, număr cadastral 0100105.294.01, și titularul dreptului de folosință asupra terenului aferent cu număr cadastral 0100105.294, destinat utilizării în procesul tehnologic al construcției private, conform hotărârii Curții de Apel Economice din 14.01.2008 (dosarul nr. 2e-252/08), precum și conform Procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 21.11.2017, înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza cererii cu nr. 0100/17/160635 din 24.11.2017.

La 13 mai 2008, dreptul reclamantului asupra construcției și terenului a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Dreptul de proprietate asupra lotului de teren din bd. Decebal, 82/5, aparține Consiliului municipal Chișinău.

La 13 iunie 2008, reclamantul a înaintat pârâților cererea nr. 7298 (înregistrată de Direcția funciară a Consiliului municipal Chișinău cu nr.01-/1-19-1079/08 din 16.06.2008) de cumpărare a terenului aferent cu suprafața de 0,06 ha din bd. Decebal, 82/5, sect. Botanica al mun. Chișinău. La cerere au fost anexate datele și actele, prevăzute de pct. 9 și pct. 10 ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996 (în vigoare la momentul depunerii cererii din 13.06.2008 de către SC „Lodardi-Cons” SRL), precum și solicitate de la cumpărător exhaustiv prin Lista actelor necesare pentru privatizarea terenului aferent, prezentată la adresa web: Documente-utile/Acte-necesare.

Reclamantul a făcut trimitere la prevederile pct. 9, 11, 14-16 ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996 (în vigoare până la 19.12.2008 - data publicării HG nr. 428/16.12.2008).

Astfel, în conformitate cu prevederile pct. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996, la prezentarea documentelor enumerate în punctele 9 și 10 din Regulamentul indicat supra, vânzătorul a fost obligat să înregistreze imediat cererea cumpărătorului și, în termen de 30 zile din data depunerii cererii să stabilească suprafața terenului aferent supus vânzării-cumpărării în baza planului cadastral cu înștiințarea în scris a proprietarilor terenurilor adiacente despre stabilirea hotarelor generale ale terenului aferent întreprinderii în legătură cu privatizarea lui. Această obligație este statuată și prin Avizul / Acordul Agenției Proprietății Publice pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului al Republicii Moldova cu numărul 02-05-1418 din 12.06.2008. Or, planul cadastral al lotului de teren cu număr cadastral 0100105.294, cu suprafața de 0,06 ha, aferent imobilului cu numărul cadastral 0100105.294.01, a fost eliberat beneficiarului SC „Lodardi-Cons" SRL în anul 2008 de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău cu hotarele stabilite (Scara 1:2000) cu Tabelul de coordonate în rețeaua geodezică locală, situat pe adresa sect. Botanica, bd. Decebal, 82/5.

Mai mult ca atât, reclamantul a menționat că potrivit pct. 201 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996, vânzătorul (în speța dată - Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, în parte și prin subdiviziunile sale), în comun cu cumpărătorul (în speța dată - SC „Lodardi-Cons" SRL), la propunerea acestuia din urmă, vor stabili suprafața și granițele terenului aferent necesar întreprinderii pentru utilizarea în procesul tehnologic și îl vor consemna în planul cadastral al acestora, care se aprobă de consiliul local, cu mențiunea că terenul aferent, care depășește necesitățile tehnologice, trece în fondul de rezervă al autorității publice respective, care nu este în drept să refuze preluarea lui.

Subsecvent, potrivit pct. 19 lit. c) din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, vânzătorul este obligat să prevină cumpărătorul despre posibila retragere a terenului aferent pentru necesități publice, în cazul în care aceasta este prevăzută în planurile de amenajare a teritoriului și urbanism sau în proiectele de reglementare funciar-economică a teritoriului localității respective.

În această ordine de idei, reclamantul a menționat că, SC „Lodardi-Cons" SRL nu a solicitat și nu a propus/acceptat niciodată, până la depunerea cererii nr. 136/07 din 21.06.2024, înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului Chișinău

cu nr. 2-03/1-1377 din 21.06.2024, vânzătorului să modifice prin micșorare suprafața lotului de teren cu suprafața de 0,06 ha, cu numărul cadastral 0100105.294 aferent/adiacent Obiectivului de menire social-culturală și comercială cu numărul cadastral 0100105.294.01 - Clădire administrativă din bulevardul Decebal, 82/5, sectorul Botanica, municipiul Chișinău. Mai mult ca atât, contrar obligației exprese de a stabili suprafața terenului aferent supus vânzării-cumpărării în baza planului cadastral, pârâții au purces greșit, în conformitate cu alte prevederi neaplicabile speței din pct. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, să stabilească suprafața sectorului de teren ce se vinde în temeiul cererii motivate a proprietarului obiectului privatizat, în cazul în care lipsește decizia despre atribuirea sectorului de teren în folosință sau când, în urma măsurărilor, se va stabili că hotarele sectorului de teren s-au modificat și suprafața reală nu corespunde mărimii indicate în decizia primăriei despre atribuirea terenului în folosință. Decizia despre vânzarea suprafeței reale a terenului aferent întreprinderii se ia doar în cazul în care prin aceasta nu sunt atinse interesele proprietarilor de terenuri adiacente.

Astfel, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a perfectat Planul de situație al terenului propus pentru atribuire, pentru exploatarea imobilului privat, cu stabilirea zonei de aplicare a servituții pentru deservirea rețelelor inginerești, din bd. Decebal, 82/5, beneficiar: SC „Lodardi-Cons” SRL, avizat de Arhitectul-șef al municipiului Chișinău, precum și Tabelul de calcul al coordonatelor lotului cu Suprafața de 447,06 m^2 pentru obiectivul din bd. Decebal, 82/5, beneficiar: SC „Lodardi-Cons” SRL. Or, micșorând din propria inițiativă și dorință suprafața lotului de teren aferent al construcției cu numărul cadastral 0100105.294.01 de la suprafața de 0,06 ha la suprafața de 0,0447 ha, pârâții în mod inexplicabil nu au luat în considerare propriile acte emise anterior și avizările executate.

Activitatea administrativă menționată supra, din punctul de vedere al reclamantului, nu numai că este una absolut arbitrară, dar și contravine prevederilor Legii nr. 488/1999 exproprierii pentru cauză de utilitate publică, care prevede expres procedurile care urmează a fi executate de expropriator pentru lucrările de interes local, ținând cont că potrivit art. 2 alin. (2) din Legea prenotată, obiect al exproprierii de interes local pot fi bunurile imobile și drepturile patrimoniale asupra lor, în speța dată fiind supusă exproprierii fără o dreaptă și prealabilă despăgubire o parte cu suprafața de 0,0153 ha a terenului aferent cu număr cadastral 0100105.294, destinat utilizării în procesul tehnologic al construcției private, cu suprafața totală de 0,06 ha, deținut cu drept de folosință de către reclamant, fapt înregistrat la 13.05.2008 în Registrul bunurilor imobile.

De asemenea, reclamantul a specificat că, potrivit Notei informative a „Studiului de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului

aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău" (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de ÎM IMP „Chișinăuproiect" la comanda beneficiarului SC „Lodardi-Cons" SRL, a fost stabilit că: „în urma aplicării punctelor de cotitură (x,y) în sistemul vechi de coordonate, a parcelei cadastrale cu numărul 0100105.294 în conformitate cu Planul lotului anexat la Hotărârea Curții de Apel Economice f/nr. din 14.01.2008 (dosarul nr. 2e-252/08), precum și Planul lotului eliberat de Consiliul municipal Chișinău, Direcția Generală de Arhitectură, urbanism și Relații Funciare în anul 2008, și adaptarea acestora la sistemul unic de coordonate MOLDREF 99, s-a depistat o suprapunere de teren cu parcela cadastrală 0100105.288, ce constituie 0,0014779 ha. Lotul de teren cu numărul cadastral 0100105.288 având suprafața de 0,5585 ha, aferent și adiacent blocurilor locative din bulevardul Decebal, 78/1 și 78/2, municipiul Chișinău, în hotarele atribuite în folosință Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132 (în prezent Asociația de Proprietari din Condominiu A0l10-0066) prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 5/34-2 din 17.09.2012, în vederea exploatării și deservirii blocurilor locative sus-menționate. În conformitate cu decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23.12.2014 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica" terenul cu număr cadastral 0100105.288 a fost inclus sub numărul 226 în Anexa la decizia în cauză și clasat la domeniul privat al proprietății municipale cu suprafața de 0,5585 ha".

Astfel, cu certitudine s-a stabilit faptul că, Consiliul municipal Chișinău la atribuirea lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.288, cu suprafața de 0,5585 ha, aferent și adiacent blocurilor locative din bulevardul Decebal, 78/1 și 78/2, municipiul Chișinău, în hotarele atribuite în folosință Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132 (în prezent Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066) prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 5/34-2 din 17.09.2012, în vederea exploatării și deservirii blocurilor locative sus-menționate, a suprapus acest lot cu lotul de teren aferent cu numărul cadastral 0100105.294, destinat utilizării în procesul tehnologic al construcției private, cu suprafața totală de 0,06 ha, deținut cu drept de folosință de către reclamant, fapt înregistrat la 13.05.2008 în Registrul bunurilor imobile, ceea ce nu permite nici până la acest moment ca Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066 să-și înregistreze drepturile pentru lotul atribuit în Registrul bunurilor imobile, fapt ce se confirmă prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la cererea de chemare în judecată.

La 08 februarie 2024, prin scrisoarea cu numărul 133/07, a solicitat ÎM IMP „Chișinăuproiect" să elaboreze Studiul de fundamentare urbanistică privind sistematizarea terenului aferent construcției private cu număr cadastral 0100105.294.01, din bulevardul Decebal, 82/5, sectorul Botanica, municipiul

Chișinău. Totodată, SC „Lodardi-Cons” SRL a specificat că Studiul de fundamentare urbanistică privind sistematizarea terenului aferent construcției private, va fi folosit de reclamant pentru a solicita definitivarea / finalizarea procesului de privatizare al terenului aferent nominalizat de către instituțiile și organele competente.

La 23 mai 2024, proiectantul ÎM IMP „Chișinăuproiect” a elaborat și a transmis reclamantului „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău” (Obiect nr. 51 - 08.02.2024) cu o propunere stabilită în Nota informativă, și anume de a coordona în mod obligatoriu cu vecinătatea, în speță Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066 (anterior denumită Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132).

La 27 mai 2024, prin scrisoarea sa cu numărul 134/07, SC „Lodardi-Cons” SRL a prezentat anexat Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0066 pentru informare și coordonare Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de ÎM IMP „Chișinăuproiect”.

La 03 iunie 2024, Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066 a coordonat Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de ÎM IMP „Chișinăuproiect”, în baza scrisorii SC „Lodardi-Cons” SRL cu numărul 135/07 din 03 iunie 2024.

La 21 iunie 2024, SC „Lodardi-Cons” SRL a depus cererea nr. 136/07 din 21 iunie 2024, înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului Chișinău cu nr. 2-03/1-1377 din 21 iunie 2024, prin care s-a solicitat Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău examinarea ei concomitent cu cererea SC „Lodardi-Cons” SRL de formă-tip „de cumpărare a terenului aferent”, depusă la 13 iunie 2008 la Ghișeul nr. 1 al Centrului de informare și Documentare a Cetățenilor din cadrul Primăriei municipiului Chișinău și înregistrată de Direcția funciară a Consiliului municipal Chișinău cu nr. 01-/1-19-1079/08 din 16 iunie 2008.

Prin cererea nominalizată, SC „Lodardi-Cons” SRL a solicitat, în limitele competențelor fiecărei instituții în parte, Primăriei municipiului Chișinău și/sau Consiliului municipal Chișinău, în parte și/sau prin subdiviziunile sale, inclusiv următoarele: - să aprobe, în caz de necesitate, „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău” (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de ÎM IMP

„Chișinăuproiect”; - să aprobe propunerea de sistematizare a terenului aferent și adiacent construcției private prezentată pe Planșa nr. 9 „Propunere de sistematizare a terenului aferent și adiacent construcției private”, Scara 1:500, din „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău” (Obiect nr. 51 - 08.02.2024); - să execute oricare alte proceduri preliminare încheierii contractului de vânzare-cumpărare aferent cererii prezente, aferent cererii SC „Lodardi-Cons” SRL din 13 iunie 2008; - să instituie dreptul de servitute către organizațiile și/sau instituțiile și/sau serviciile corespunzătoare la accesul anti-incendiar pe lotul de teren sistematizat cu suprafața de 0,04335 ha, prezentat pe planșa nr. 11 a Studiului de fundamentare urbanistică (PUD) nominalizat, conform modului de organizare, prezentat pe planșa nr. 12 a Studiului de fundamentare urbanistică (PUD) nominalizat, în calitate de acces anti-incendiar suplimentar la accesele anti-incendiare executate în natură în baza Planului de amenajare a teritoriului, Scara 1:500, Obiectiv nr. 13942/07-PG „Complex locativ cu obiective de menire social-culturală pe bd. Decebal, mun. Chișinău”, coordonat la 13.02.2008 de Direcția Pompieri și Salvatori a Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Excepționale al MAI al RM și avizat la 05.02.2008 de către Consiliul municipal Chișinău, Direcția Generală de Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare; - să vândă SC „Lodardi-Cons” SRL în calitate de unic deținător de teren adiacent, terenul cu suprafața de 0,01854 ha, în calitate de teren sistematizat nefuncțional, concomitent cu vânzarea terenurilor cu suprafața totală de 0,06 ha - Sectorul nr. 1 (cu suprafața de 0,04465 ha) și Sectorul nr. 2 (cu suprafața de 0,01534 ha) din Tabelul cu Lista punctelor de cotitură, ale teritoriului sistematizat propus, prezentat pe Planșa nr. 9 „Propunere de sistematizare a terenului aferent și adiacent construcției private”, Scara 1:500, din „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău” (Obiect nr. 51 - 08.02.2024, care, fiind puse în valoare prin alipirea lor la terenul inițial cu suprafața totală de 0,06 ha prin modificarea planului cadastral (configurației) al acestuia, ca parte a terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01, cu suprafața totală de 0,0785 ha, conform Tabelului cu Lista punctelor de cotitură ale teritoriului sistematizat propus prezentat pe Planșa nr. 10 „Formarea parcelei cadastrale nou-formate aferent și adiacent construcției private”, Scara 1:500, din „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău” (Obiect nr. 51 - 08.02.2024).

La 09 august 2024, Primăria mun. Chișinău a emis nota de refuz nr. 2-03/1-1377, prin care a comunicat reclamantului că cererea SC „Lodardi-Cons” SRL din 13 iunie 2008 privind cumpărarea terenului aferent obiectivului ce-i aparține cu drept de proprietate privată, nu formează obiectul unei proceduri administrative pendinte, aceasta fiind încetată.

Reclamantul nu este de acord cu acest răspuns, or consideră că cererea din 13 iunie 2008 cade sub incidența Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului în redacția în vigoare la momentul depunerii cererii, care prevedea că vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, aferente obiectivului privat, precum și construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Respectiv, prețul normativ la care urmează a fi vândut terenul, urmează a fi calculat în conformitate cu prevederile normei în vigoare la acel moment.

Astfel, prevederile art. 7 din Codul civil, stabilesc expres că, 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. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Totodată, procedurii administrative inițiate prin cererea SC „Lodardi-Cons” SRL nr. 136/07 din 21 iunie 2024, înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului Chișinău cu nr. 2-03/1-1377 la 21 iunie 2024, urmează a-i fi aplicată redacția Legii menționată, modificată prin Legea nr. 86/2024 (în vigoare din 16 mai 2024).

Potrivit reclamantului, ținând cont de coeficienții și tarifele din borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, emis la 07 decembrie 2012 și prezentat de pârâți în dosarul administrativ, prețul normativ al lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.294, aferent construcției cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, 82/5, sectorul Botanica, municipiul Chișinău, cu suprafața totală de 0,0785 ha, conform planului cadastral modificat a lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.294, este egal cu suma de 123 252 (una sută douăzeci și trei mii două sute cincizeci și doi) lei 60 bani, calculat reieșind din următorii coeficienți și tarife în vigoare: 1. Suprafața terenului aferent constituie - 0,07853 ha; 2. Bonitatea medie a solului, stabilită pentru republică pentru terenurile destinate construcțiilor - 65 grade; 3. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilit în anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, poziția I, sau, după caz, poziția IV, constituie – 19 873,34

lei; 4. Prețul normativ al terenului (pct. 1 x pct. 2 x pct. 3) constituie - 101.442,47 lei; 5. Coeficientul prevăzut în Nota din anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului - 0,9; 6. Coeficientul aplicat de vânzător în funcție de amplasarea și amenajarea inginerească a terenului aferent, conform anexei nr. 4 la prezentul Regulament, constituie -1,35; 7. Prețul de vânzare a terenului (pct. 4 x pct. 5 x pct. 6) constituie – 123 252,60 lei.

Obiecțiile pârâților:

La 14 noiembrie 2024, reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și a Primarului general al mun. Chișinău, Petru Bojoga, a depus referință asupra cererii de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii înaintate de SC „Lodardi-Cons" SRL ca fiind neîntemeiată, sau declararea acțiunii ca fiind inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) din Codul administrativ.

În susținerea poziției sale, autoritățile publice pârâte au specificat că, potrivit art. 6 alin. (2) din Legea nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal exercită următoarele competențe de bază: în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale: b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului; c) decide, în condițiile legii, darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al municipiului, precum și a serviciilor publice de interes local și/sau municipal, după caz; d) decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.

În temeiul art. 3 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Conform art. 9 al Codului funciar, de competența consiliilor raionale și municipale ține repartizarea și retragerea terenurilor, în modul stabilit de lege.

Potrivit Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

În referință s-au reținut și prevederile pct. 21 al Regulamentului nominalizat, potrivit căruia prețul de vânzare a terenului aferent se determină, în conformitate cu prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, reieșind din: suprafața terenului aferent, bonitatea medie a solului,

stabilită pentru republică, egală cu 65 de grade - pentru terenurile aferente construcțiilor, iar pentru terenurile cu destinație agricolă aferente construcțiilor private, care se utilizează în scopuri agrare și agroindustriale, inclusiv atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole prevăzute la pct. 2 al prezentului Regulament - bonitatea medie a solului stabilită pentru orașul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea Cumpărătorului de teren, bonitatea solului poate fi stabilită pentru terenul respectiv din contul acestuia, tariful pentru o unitate grad-hectar, stabilit în anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Iar conform art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, modificat prin Legea nr. 220/2021 (în vigoare din 31.12.2021), vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Consiliul municipal Chișinău a menționat că, eventuala vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0100105294, la prețul normativ stabilit la art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în vigoare la data depunerii cererii, ar leza grav dreptul de proprietate al Consiliului municipal Chișinău. Or, aplicarea unei norme de drept ce a fost abrogată, care nu mai poate fi aplicată la zi, ar fi o încălcare gravă a prevederilor legale. Astfel, vânzarea terenului cu nr. cadastral 0100105294 la prețul normativ, în baza normei de drept inexistente, ar prejudicia grav bugetul public municipal, fiind în contradicție cu Planul de acțiuni privind implementarea recomandărilor Inspecției Financiare a Ministerului Finanțelor al Republicii Moldova, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/10 din 19.12.2018.

Respectiv, în opinia autorității publice pârâte, nu poate fi obligat Consiliul municipal Chișinău să adopte o decizie care contravine normelor de drept imperative, stabilite prin prisma art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997, în vigoare la zi, începând cu 31.12.2021.

Mai mult, prin răspunsul la cererea prealabilă nr. 2-03/1-1950 din 16 septembrie 2024, reclamantul a fost informat că cererea din 13 iunie 2008, ș.a. privind cumpărarea terenului aferent obiectivului ce aparține cu drept de proprietate privată din bd. Dacia, 82/5, la preț normativ, nu formează obiectul unei proceduri administrative pendinte. Reieșind din cele expuse, precum și având-se în vedere că procedura administrativă a fost încetată, reclamantul urmează să se adreseze cu o cerere pentru vânzarea-cumpărarea terenului conform Legii nr. 1308/1997 (în vigoare la zi) și Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenului aferent aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008. Dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 0100105294, conform bazei de date a IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", este înregistrat după municipiul Chișinău, în temeiul Codului funciar.

Având în vedere cele expuse, în conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de SC „Lodardi-Cons" SRL împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primarul general, ca fiind neîntemeiată sau în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) din Codul administrativ, să fie declarată inadmisibilă.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului, administratorul Andrei Moraru, a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate, solicitând admiterea acesteia.

Reprezentantul autorităților publice pârâte, Petru Bojoga, în ședința de judecată nu s-a prezentat, înaintând o cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa lui.

Respectiv, în conformitate cu prevederile art. 218 lit. d) din Codul administrativ, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului autorităților publice pârâte.

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ

În fapt și în drept, obiectul acțiunii în contencios administrativ îl constituie acțiunea înaintată de SC „Lodardi-Cons" SRL împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, privind constatarea ilegalității acțiunilor pârâților, anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actelor administrative individuale favorabile.

Conform art. 22 alin. (1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Instanța de judecată reține că, în temeiul art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Potrivit art. 189 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

În conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin. (1), cu excepția situației când se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

Potrivit art. 207 alin. (1) din Codul administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, prevede că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 208 din Codul administrativ – procedura prealabilă;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Conform art. 19 din Codul administrativ, cererea prealabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

Conform art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

În conformitate cu prevederile art. 162 alin. (1), (3) lit. a) și b) din Codul administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. (3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

Prin urmare, respectând prevederile art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, la 20 august 2024, reclamantul a înaintat cererea prealabilă, manifestând dezacord față de răspunsul viceprimarului din 09 august 2024 și nesoluționarea cererilor sale din 13 iunie 2008 și 21 iunie 2024 (f.d. 200, 202-213).

Prin răspunsul nr. 2-03/1-1950 din 16 septembrie 2024, viceprimarul mun. Chișinău a respins cererea prealabilă ca fiind neîntemeiată și tardivă (f.d. 214-215).

Respectiv, instanța constată că de către reclamant a fost respectată procedura prealabilă până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ.

În temeiul art. 209 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art. 165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător. Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Cu referire la acest aspect, instanța menționează faptul că, prin referința din 14 noiembrie 2024, reprezentantul pârâților a formulat un demers de inadmisibilitate a acțiunii în temeiul prevederilor art. 207 alin. (2) lit. d) din Codul administrativ.

În motivarea demersului, ținând contul de faptul că reclamantul a depus cererea cu privire la vânzare-cumpărarea terenului la 13 iunie 2008, s-a făcut referire la prevederile art. 1 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, care stipula că 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. Potrivit art. 14 alin. (1), (2), (3) din Legea menționată, 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. În cazul în care organul emitent are un organ ierarhic superior, cererea prealabilă poate fi adresată, la alegerea petiționarului, fie organului emitent, fie organului ierarhic superior dacă legislația nu prevede altfel. Termenul de 30 de zile specificat la alin. (1) nu se extinde asupra actului administrativ cu caracter normativ.

Totodată, s-a făcut trimitere și la art. 17 alin. (1) lit. a) al Legii contenciosului administrativ, potrivit căruia cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, din data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia. Acest termen curge de la data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia.

Astfel, în speța dată s-a constatat cu certitudine că reclamantul a înaintat o cerere privind cumpărarea terenului la preț normativ încă în anul 2008. În opinia autorităților publice pârâte, reclamantul urma să se adreseze în instanța de contencios administrativ prin prisma Legii contenciosului administrativ în anul 2008, ceea ce el nu a făcut. Astfel, reclamantul s-a adresat repetat administrației publice locale abia în anul 2024, după expirarea termenilor de prescripție stabiliți de Codul administrativ și sau/Legea contenciosului administrativ.

Respectiv, în opinia pârâților, acțiunea în contencios administrativ este tardivă, fiind înaintată de reclamant cu omiterea termenului de prescripție, fără prezentarea temeiurilor justificative, suficiente ce ar determina repunerea în termenul de prescripție.

La 12 martie 2025, SC „Lodardi-Cons” SRL a depus o notă de opinie asupra demersului de inadmisibilitate a acțiunii, solicitând respingerea acestuia și constatarea întrunirii criteriilor de admisibilitate a acțiunii.

Instanța a supus examinării demersul de inadmisibilitate a acțiunii în ședința de judecată din 09 aprilie 2025 și a dispus că asupra criteriilor de admisibilitate a acțiunii se va expune odată cu fondul cauzei.

Astfel, studiind motivele invocate în demersul de inadmisibilitate a acțiunii, înscrisurile anexate la materialele cauzei și la materialele dosarului administrativ, instanța a ajuns la concluzia că cererea de chemare în judecată a fost depusă în termen, din următoarele considerente.

Instanța reține faptul că în argumentarea încălcării termenului de înaintare a acțiunii, reprezentantul pârâților a indicat că procedura administrativă a fost intentată în anul 2008, astfel, neprimind răspuns la cererea sa din 13 iunie 2008 în termenul stabilit de lege, reclamantul urma să se adreseze în instanța de judecată în temeiul Legii contenciosului administrativ. Totodată, s-a menționat că procedura administrativă în cazul reclamantului a fost încetată, făcându-se trimitere la Nota de serviciu nr. 948 din 13 decembrie 2023 a Șefului Direcției Asistență Juridică, prin care „ținând cont de necesitatea formării unei practici uniforme de aplicare a Legii, s-a solicitat în cazul în care persoanele fizice sau juridice se adresează la autoritatea publică locală cu solicitarea să îi fie vândut terenul aferent construcției proprietate privată la prețul normativ, conform cererii depuse până la intrarea în vigoare a modificărilor art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997, autoritatea publică locală să informeze petiționarul că procedura administrativă a fost încetată conform Legii nr. 1308/1997 (în vigoare la zi) și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008”.

Este de menționat faptul că instanța nu poate reține argumentul reprezentantului pârâților cu privire la pasivitatea reclamantului și inacțiunea acestuia în situația în care nu a primit un răspuns favorabil la cererea sa din 13 iunie 2008 în termenul de 30 de zile, stabilit de lege. Or, reieșind din explicațiile reprezentantului reclamantului, precum și din înscrisurile anexate la materialele dosarului administrativ, începând cu data depunerii cererii, pe parcursul mai multor ani, autoritatea publică pârâtă a desfășurat diferite activități în cadrul procedurii administrative, a solicitat și primit diferite înscrisuri, a elaborat proiecte de decizii, s-au efectuat diverse delegări, respectiv, nu a considerat că există temeiuri de tardivitate și a întreprins diverse acțiuni care au conturat speranța legitimă a reclamantului de a obține o decizie favorabilă în urma soluționării cererii sale.

În această ordine de idei, este de remarcat proiectul de decizie cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SC „Lodardi-Cons” SRL din bd. Decebal, 82/5, care datează cu anul 2012 (f.d. 18-20 dosar administrativ); borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 07 decembrie 2012 (f.d. 22 dosar administrativ); fișa de circulație și examinare a documentelor nr. 01/1-08-1584 din 06 iulie 2012 (f.d. 23 dosar administrativ); act

de inspectare din 17 aprilie 2012 (f.d. 27 dosar administrativ); fișa de circulație și examinare a documentelor nr. 01/1-08-305 din 03 februarie 2009 (f.d. 48 dosar administrativ), fișa de circulație și examinare a documentelor nr. 01/1-08-1609 din 23 iunie 2008 (f.d. 49 dosar administrativ), etc. Toate aceste acte demonstrează în cumul că nu a existat un refuz tacit din partea administrației publice locale la examinarea cererii din 13 iunie 2008, ci dimpotrivă, după expirarea termenului de 30 de zile în care autoritatea urma să soluționeze cererea respectivă, aceasta a întreprins multiple acțiuni în cadrul procedurii administrative pe parcursul mai multor ani.

Reieșind din cele expuse, instanța ajunge la concluzia că procedura administrativă a fost în continuă desfășurare.

Cu privire la Nota de serviciu nr. 948 din 13 decembrie 2023 a Șefului Direcției Asistență Juridică, la care s-a făcut referire pentru a motiva temeiurile de încetare a procedurii administrative, instanța de judecată reține că respectivul document nu are o justificare legală și nu poate fi pus la baza încetării unei astfel de proceduri. Totodată, la materialele cauzei și la materialele dosarului administrativ nu se regăsește un act administrativ prin care ar fi fost dispusă încetarea procedurii administrative inițiate la cererea din 13 iunie 2008 a SC „Lodardi-Cons" SRL. Or, potrivit art. 78 alin. (1) din Codul administrativ, procedura administrativă se finalizează prin efectuarea unei operațiuni administrative sau prin emiterea unui act administrativ individual, respectiv încheierea unui contract administrativ.

Astfel, analizând materialele cauzei în coroborare cu materialele dosarului administrativ, precum și argumentele participanților la proces, având în vedere faptul că în prezenta cauză părțile nu au invocat și nu au dovedit prin probe pertinente că ar exista o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, că ar exista o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare sau că, la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, nu sunt temeiuri de a considera că acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209 din Codul administrativ, a fost respectată procedura de adresare în instanța de judecată, acțiunea a fost semnată și depusă de administratorul SC „Lodardi-Cons" SRL, Andrei Moraru, care dispune de o astfel de împuternicire conform Extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 148246 din 15 august 2024, anexat la materialele cauzei, iar reclamantul poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, instanța de judecată ajunge la concluzia

că, acțiunea în contencios administrativ înaintată de SC „Lodardi-Cons” SRL împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, privind constatarea ilegalității acțiunilor pârâților, anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actelor administrative individuale favorabile, întrunește condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ și, respectiv, este pasibilă de examinare în fond.

Aprecierea instanței:

Examinând circumstanțele de fapt și drept invocate prin prisma probelor pertinente și concludente administrate în proces, cercetând materialele cauzei și ale dosarului administrativ, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea reclamantului SC „Lodardi-Cons” SRL este întemeiată și urmează să fie admisă parțial, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 53 alin. (1) din Constituție, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

În corespundere cu art. 1 alin. (1) din Codul administrativ, legislația administrativă reprezintă cadrul juridic principal prin care se asigură reglementarea raporturilor administrative la înfăptuirea activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia. (2) Legislația administrativă se întemeiază pe normele constituționale dezvoltate în prezentul cod, în alte legi și în alte acte normative subordonate legii, care reglementează raporturile administrative și care trebuie să fie în concordanță cu Constituția Republicii Moldova. (3) Actele normative subordonate legii se aplică la reglementarea raporturilor administrative doar în cazurile în care sânt emise în temeiul legii și nu contravin ei.

Instanța ține să menționeze că, în conformitate cu art. 2 alin. (2) din Codul administrativ, anumite aspecte ce țin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară și nu contravine principiilor prezentului cod.

În acord cu reglementările legale statuate la art. 3 din Codul administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept.

Art. 5 din Codul administrativ, prevede că, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de

autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea.

Conform art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) Codul 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.

Conform art.17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art. 20 din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

În accepțiunea art. 21 din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

În temeiul art. 22 din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

În corespundere cu art. 39 din Codul administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

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

Potrivit prevederilor art. 219 alin. (3) din Codul administrativ, instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

Iar art. 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ prevede expres că, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: 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 emitere a actului este întemeiată.

Din conținutul cererii de chemare în judecată și probatoriului administrat de participanții la proces, se atestă că SC „Lodardi-Cons" SRL este proprietarul construcției cu modul de folosință - Clădire administrativă, amplasată în municipiul Chişinău, bd. Decebal, 82/5, număr cadastral 0100105.294.01 şi titularul dreptului de folosință asupra terenului aferent cu număr cadastral 0100105.294, destinat utilizării în procesul tehnologic al construcției private, conform Hotărârii Curții de Apel Economice din 14.01.2008 (dosarul nr.2e-252/08), precum şi conform Procesului-verbal de recepție finală nr. 1 din 21.11.2017, înregistrat în Registrul bunurilor imobile conform cererii cu nr. 0100/17/160635 din 24.11.2017 (f.d 49-52, 54-57, vol. I). dreptul reclamantului asupra construcției și a terenului a fost înregistrat în Registrul Bunurilor imobile la 13 mai 2008 (f.d. 58-61, vol. I).

La 13 iunie 2008, reclamantul a înaintat pârâților cererea nr. 7298 (înregistrată de Direcţia funciară a Consiliului mun. Chișinău cu nr. 01-/1-19-1079/08 din 16 iunie 2008) de cumpărare a terenului aferent cu suprafața de 0,06 ha din bd. Decebal, 82/5, sect. Botanica al mun. Chişinău (f.d. 64, 92, vol. I). La cerere au fost anexate datele şi actele, prevăzute de pct. 9 şi pct. 10 ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996 (în vigoare la momentul depunerii cererii din 13.06.2008 de către SC „Lodardi-Cons" SRL), precum şi solicitate de la Cumpărător exhaustiv prin Lista actelor necesare pentru privatizarea terenului aferent.

După depunerea cererii și întru executarea ei, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău a elaborat Planul de situație al terenului propus pentru atribuire, pentru exploatarea imobilului privat (obiectiv de menire social-culturală şi comercială), cu stabilirea zonei de aplicare a servituții pentru deservirea rețelelor inginereşti, din bd. Decebal, 82/5, beneficiar: SC „Lodardi-Cons" SRL, avizat de Arhitectul-şef al municipiului Chişinău, precum şi Tabelul de calcul al coordonatelor lotului cu suprafaţa de 447,06 m² pentru obiectivul din bd. Decebal, 82/5 (f.d. 167, vol. I).

Prin scrisoarea cu nr. 78/1 din 03 iulie 2012, adresată Direcției Funciare a Direcției Generale Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău (număr de intrare 01/1-19-1275 din 05.07.2012), reclamantul a solicitat reluarea soluționării cererii de cumpărare a terenului, depusă de SC „Lodardi-Cons" SRL la 13 iunie 2008, cu reexaminarea soluției urbanistice şi stabilirea hotarelor în vederea coordonării lor cu vecinătatea, în speța dată - Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132 (f.d. 163, vol. I).

La 17 septembrie 2012, Consiliul municipal Chişinău a emis Decizia nr. 5/34-2 „Cu privire la atribuirea în folosință a unui lot de pământ din bd. Decebal, 78/1 şi 78/2 Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132", prin care a atribuit în folosință Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132 lotul de pământ cu suprafața de 5 585 m.p. din bd. Decebal, 78/1 şi 78/2, pentru exploatarea şi deservirea blocurilor locative, conform planului anexat (f.d. 164-166, vol. I).

La 23 decembrie 2014, Consiliul municipal Chişinău a emis Decizia nr. 11/52 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica", prin care a aprobat în calitate de teren proprietate municipală şi clasat la domeniul privat lotul de teren cu număr cadastral 0100105.294, aferent obiectivului privat al SC „Lodardi-Cons" SRL din bd. Decebal, 82/5, mun. Chişinău, incluzându-l sub numărul de ordine 227 în lista terenurilor anexată la decizie cu suprafața de 0,0447 ha (f.d. 169-173, vol. I).

La 27 mai 2016, prin scrisoarea cu numărul 16, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132 a solicitat Direcției Funciare a Direcției Generale Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chişinău, în calitatea sa de vecin al lotului de teren cu număr cadastral 0100105.294, aferent obiectivului privat al SC „Lodardi-Cons" SRL din bd. Decebal, 82/5, mun. Chişinău, ca în procesul de privatizare al lotului nominalizat să se țină cont de poziția sa şi să nu fie admise careva suprapuneri a lotului supus privatizării cu hotarele lotului de teren cu suprafața de 0,5585 ha (număr cadastral 0100105.288) aferent blocurilor locative din bd. Decebal, 78/1, mun. Chişinău (număr cadastral 0100105.288.01) şi bd. Decebal, 78/2, mun. Chişinău (număr cadastral 0100105.288.02), transmis în folosință Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132 prin Decizia Consiliului municipal Chişinău cu nr. 5/34-2 din 17.09.2012 (f.d. 174-175, vol. I).

La 04 ianuarie 2024, prin scrisoarea sa cu numărul 130/07, a solicitat Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0066 (anterior denumită Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132), în calitate de gestionar cu administrare economică al Blocurilor locative din bd. Decebal, 78/1 şi 78/2, situate pe lotul de teren cu suprafaţa 5 585 m.p., cu număr cadastral 0100105.288, atribuit în folosință Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0066 (anterior denumită Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132) prin Decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 5/34-2 din 17.09.2012 pentru exploatarea şi

deservirea blocurilor locative, să comunice SC „Lodardi-Cons” SRL dacă, anterior, a fost coordonat cu organul local de arhitectură şi urbanism al municipiului Chişinău vreun Plan de amenajare a teritoriului aferent blocurilor locative din bd. Decebal, 78/1 şi 78/2, cu prezentarea planului de pozare a îngrădirii teritoriului nominalizat, elaborat la comanda beneficiarului construcţiei blocurilor locative în cauză şi/sau a Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0066, cu mențiunea că SC „Lodardi-Cons” SRL are nevoie de informația dată pentru a o prezenta unei întreprinderi licențiate în domeniul urbanismului sau serviciilor specializate ale autorităților administrării publice locale (în special organului local de arhitectură şi urbanism al municipiului Chişinău) cu solicitarea de a elabora/actualiza schema terenului aferent folosit în procesul tehnologic (după caz a unui studiu de fundamentare urbanistică / studiu de fezabilitate) cu stabilirea suprafeței exacte pentru obiectivul privat al SC „Lodardi-Cons” SRL din bd. Decebal, 82/5, mun. Chişinău, întru definitivarea procesului de privatizare al terenului aferent nominalizat (f.d. 176-177, vol. I).

La 24 ianuarie 2024, Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066, prin scrisoarea sa cu numărul 01 din 24 ianuarie 2024, a prezentat anexat reclamantului Planul de amenajare a teritoriului, Scara 1:500, proiect nr. 13492/07-PG „Complex locativ cu obiective de menire social-culturală pe bd. Decebal, mun. Chişinău” (beneficiar: Firma „FINICON” SRL, Certificat de urbanism nr. 4852 din 19.06.2003), coordonat la 05 februarie 2008 cu Arhitectul-şef al municipiului Chişinău, precum şi Direcția Pompieri şi Salvatori a Serviciului Protecției Civile şi Situațiilor Excepționale al MAI al RM la 13 februarie 2008 în privința îngrădirii complexului locativ. Totodată, Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066 a atras atenția SC „Lodardi-Cons” SRL că Planul de amenajare nominalizat a fost primit în Arhiva Direcției Generale Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău la 19 februarie 2008, fapt ce se confirmă prin ştampila aplicată pe Planul indicat supra, precum şi poate fi solicitat de reclamant din arhivă în copie certificată în caz de necesitate (Dosarul de arhivă DGAURF nr. 4351/3), (f.d. 178-179, vol. I).

La 25 ianuarie 2024, prin scrisoarea sa cu numărul 132/07, SC „Lodardi-Cons” SRL a solicitat Direcţiei Generale Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chişinău să elibereze din Arhiva sa o copie colorată certificată a Planului de amenajare a teritoriului, Scara 1:500, proiect nr. 13492/07-PG „Complex locativ cu obiective de menire social-culturală pe bd. Decebal, mun. Chişinău” (beneficiar: Firma „FINICON” SRL, Certificat de urbanism nr. 4852 din 19.06.2003), întru definitivarea procesului de privatizare al terenului aferent construcției ce aparține reclamantului (f.d. 180-181, 182, vol. I).

Prin scrisoarea cu nr. 1-03/1-495 din 06 februarie 2024, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chişinău a remis reclamantului copia Planului solicitat (f.d. 183, vol. I).

La 08 februarie 2024, prin scrisoarea cu numărul 133/07, reclamantul a solicitat Î.M. I.M.P. „Chișinăuproiect" să elaboreze Studiul de fundamentare urbanistică privind sistematizarea terenului aferent construcţiei private cu numărul cadastral 0100105.294.01, din bulevardul Decebal, 82/5, sectorul Botanica, municipiul Chişinău. Totodată, reclamantul a specificat că Studiul respectiv va fi folosit de SC „Lodardi-Cons" SRL pentru a solicita finalizarea procesului de privatizare a terenului aferent nominalizat de către instituțiile şi organele competente (f.d. 184-185, vol. I).

La 23 mai 2024, proiectantul Î.M. I.M.P. „Chișinăuproiect" a elaborat şi a transmis SC „Lodardi-Cons" SRL „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent şi adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chişinău (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), cu o propunere stabilită în Nota informativă - Anexa la planşele nr. 9, 10, 11 şi 12, şi anume de a coordona în mod obligatoriu cu vecinătatea, în speță Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066 (anterior denumită Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132), (anexat separat în copie coloră la dosar, cusut și copertat).

La 27 mai 2024, prin scrisoarea cu numărul 134/07 (recepționată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066 la 27 mai 2024), reclamantul a prezentat anexat pentru informare şi coordonare Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent şi adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chişinău (Obiect nr. 51 - 08 februarie 2024), elaborat de Î.M. I.M.P. „Chișinăuproiect" la comanda reclamantului (f.d. 186-187, vol. I).

La 03 iunie 2024, Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066 a coordonat Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent şi adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chişinău (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de Î.M. I.M.P. „Chișinăuproiect" la comanda beneficiarului SC „Lodardi-Cons" SRL, în baza scrisorii reclamantului cu numărul 135/07 din 03.06.2024 (f.d. 188-190, vol. I).

La 21 iunie 2024, reclamantul a depus cererea nr. 136/07, înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului Chişinău cu nr. 2-03/1-1377 din 21 iunie 2024, prin care a fost solicitat Primăriei municipiului Chişinău şi Consiliului municipal Chişinău examinarea ei concomitent cu cererea depusă la 13 iunie 2008 şi înregistrată de Direcția funciară a Consiliului municipal Chişinău cu nr. 01-/1-19-1079/08 din 16 iunie 2008. Prin cererea nominalizată, SC „Lodardi-Cons" SRL a

solicitat, în limitele competențelor fiecărei instituții în parte, Primăriei municipiului Chişinău şi/sau Consiliului municipal Chişinău, în parte şi/sau prin subdiviziunile sale, inclusiv următoarele: - să aprobe, în caz de necesitate, „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău” (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de ÎM IMP „Chișinăuproiect”; - să aprobe propunerea de sistematizare a terenului aferent și adiacent construcției private prezentată pe Planșa nr. 9 „Propunere de sistematizare a terenului aferent și adiacent construcției private”, Scara 1:500, din „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău” (Obiect nr. 51 - 08.02.2024); - să execute oricare alte proceduri preliminare încheierii contractului de vânzare-cumpărare aferent cererii prezente, aferent cererii SC „Lodardi-Cons” SRL din 13 iunie 2008; - să instituie dreptul de servitute către organizațiile și/sau instituțiile și/sau serviciile corespunzătoare la accesul anti-incendiar pe lotul de teren sistematizat cu suprafața de 0,04335 ha, prezentat pe planșa nr. 11 a Studiului de fundamentare urbanistică (PUD) nominalizat, conform modului de organizare, prezentat pe planșa nr. 12 a Studiului de fundamentare urbanistică (PUD) nominalizat, în calitate de acces anti-incendiar suplimentar la accesele anti-incendiare executate în natură în baza Planului de amenajare a teritoriului, Scara 1:500, Obiectiv nr. 13942/07-PG „Complex locativ cu obiective de menire social-culturală pe bd. Decebal, mun. Chișinău”, coordonat la 13.02.2008 de Direcția Pompieri și Salvatori a Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Excepționale al MAI al RM și avizat la 05.02.2008 de către Consiliul municipal Chișinău, Direcția Generală de Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare; - să vândă SC „Lodardi-Cons” SRL în calitate de unic deținător de teren adiacent, terenul cu suprafața de 0,01854 ha, în calitate de teren sistematizat nefuncțional, concomitent cu vânzarea terenurilor cu suprafața totală de 0,06 ha - Sectorul nr. 1 (cu suprafața de 0,04465 ha) și Sectorul nr. 2 (cu suprafața de 0,01534 ha) din Tabelul cu Lista punctelor de cotitură, ale teritoriului sistematizat propus, prezentat pe Planșa nr. 9 „Propunere de sistematizare a terenului aferent și adiacent construcției private”, Scara 1:500, din „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău” (Obiect nr. 51 - 08.02.2024, care, fiind puse în valoare prin alipirea lor la terenul inițial cu suprafața totală de 0,06 ha prin modificarea planului cadastral (configurației) al acestuia, ca parte a terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01, cu suprafața totală de 0,0785 ha, conform Tabelului cu Lista punctelor de cotitură ale

teritoriului sistematizat propus prezentat pe Planșa nr. 10 „Formarea parcelei cadastrale nou-formate aferent și adiacent construcției private”, Scara 1:500, din „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău” (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), (f.d. 191-199, vol. I).

La 09 august 2024, Primăria municipiului Chişinău a emis refuzul nr. 2-03/1-1377, prin care a respins cererea reclamantului cu numărul 136/07 din 21 iunie 2024, din considerentele că cererea SC „Lodardi-Cons” SRL din 13 iunie 2008 privind cumpărarea terenului aferent obiectivului ce aparține cu drept de proprietate privată din bd. Dacia, 82/5, nu formează obiectul unei proceduri pendinte; i s-a propus SC „Lodardi-Cons” SRL să se adreseze în viitor cu o cerere nouă pentru vânzarea-cumpărarea terenului conform Legii nr. 1308/1997 (în vigoare la zi) şi Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, ţinând cont de modificările operate prin Legea nr. 220/221 (în vigoare din 31 decembrie 2021) a art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului (f.d. 200, vol. I).

La 20 august 2024, SC „Lodardi-Cons” SRL a înaintat cererea prealabilă cu nr. 137/07 către Primăria municipiului Chişinău (nr. de intrare 2-03/1-1950 din 20.08.2024) şi Consiliul municipal Chişinău (nr. de intrare 1-01/1-302 din 20.08.2024), (f.d. 202-213, vol. I).

La 16 septembrie 2024, Primăria municipiului Chişinău a emis refuzul nr. 2-03/1-1950, prin care a comunicat reclamantului că îşi menține decizia menționată în refuzul nr.2-03/1-1377 din 09 august 2024, precum şi a stabilit că prezentul răspuns poate fi contestat cu cerere de chemare în judecată, în corespundere cu prevederile Codului administrativ (f.d. 214-215, vol. I).

Nefiind de acord cu refuzurile primite din partea autorităților publice pârâte, SC „Lodardi-Cons” SRL le-a contestat prin prezenta cerere de chemare în judecată, exprimându-și dezacordul față de refuzul autorității publice de a continua procedura administrativă și a adopta decizia de înstrăinare a terenului aferent obiectivelor privatizate în condițiile legale existente la data depunerii cererii, solicitând în acest sens obligarea autorităților publice pârâte să adopte actul administrativ individual favorabil cu privire la vânzarea către reclamant a terenului aferent construcției proprietate privată la prețul normativ conform prevederilor art. 4 alin. (9) și anexei la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenului, în redacția valabilă la 13 iunie 2008.

Conform art. 64 alin. (2) din Codul administrativ, refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. Aceeași regulă se aplică și în cazul nesoluționării unei cereri în termen legal.

Cu referire la norma de drept citată, instanța de judecată reține că nesoluționarea de către pârâți a cererii depuse de reclamant la 13 iunie 2008 despre înstrăinarea terenului vizat la prețul normativ, echivalează cu un act administrativ individual defavorabil, refuzul admiterii revendicărilor formulate fiind confirmat și prin scrisoarea nr. nr. 2-03/1-1377 din 09 august 2024 a Primăriei mun. Chișinău, prin care autoritatea indică asupra faptului că vânzarea terenului poate avea loc doar conform art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/4997, modificat prin Legea nr. 220/2021, la valoarea de piață a acestuia.

Potrivit art. 60 alin. (1)-(2) lit. a), b) din Codul administrativ, termenul general în care o procedură administrativă trebuie finalizată este de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Termenul general curge de la: a) data prevăzută în lege pentru exercitarea unei atribuții stabilite; b) data înregistrării cererii de către autoritatea publică ierarhic superioară sau de cea de control. Totodată, termenul de 30 de zile era prevăzut și de Legea contenciosului administrativ, care era în vigoare la data înaintării cererii reclamantului din 13 iunie 2008.

Potrivit actelor cauzei, deși procedura administrativă se consideră finalizată prin nesoluționarea în termen a cererii înaintate de reclamant, instanța a constatat continuitatea procedurii administrative intentate la 13 iunie 2008, pe parcursul mai multor ani, și abia la 09 august 2024, reclamantul a fost informat că actul administrativ nu poate fi emis în condițiile solicitate de acesta, ținând cont de modificările survenite în Lege. Circumstanțele relatate, atestă încălcarea de către autoritățile publice pârâte a termenului de desfășurare a proceduri administrative inițiate la cererea SC „Lodardi-Cons” SRL din 13 iunie 2008. În consecință, pentru motivele indicate, instanța de judecată va concluziona că actul administrativ contestat, refuzul Primăriei municipilului Chișinău de înstrăinare a terenului, nu răspunde exigențelor de legalitate formală, fiind emis cu încălcarea normelor și principiilor procedurii administrative.

Conform art. 1 lit. a) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (în redacția valabilă la data inițierii procedurii administrative), prezenta lege se aplică în cazurile: a) vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectiv privat, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate.

Conform art. 4 din Legea citată, (1) Terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat și terenuri proprietate a unităților administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabilește prin lege. (2) Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică (cu excepţia terenurilor ce se află în folosinţa membrilor întovărăşirilor pomicole şi fondului de rezervă destinat necesităţilor sociale ale localităţilor), în fiecare caz concret, se efectuează de către autorităţile

administraţiei publice locale cu autorizarea Guvernului sau a autorităţii împuternicite de el.

Alineatul (5) din articolul menționat statuează că, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel:

a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului;

b) primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, asigură elaborarea planului terenului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vânzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii;

c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pământului prevăzut pentru destinaţia respectivă. În cazul vânzării-cumpărării terenului la preţ liber, inclusiv la licitaţie, preţul acestuia nu poate fi mai mic decât preţul normativ al pământului;

d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial;

e) noul deţinător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare şi planul terenului la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

Totodată, potrivit alin. (9) din articolul menționat, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, aferente obiectivelor private, precum şi construcţiilor nefinalizate, se efectuează la preţul normativ al pământului. Celelalte terenuri destinate construcţiilor se vând prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege.

Conform art. 10 alin. (4), alin. (7) din Legea nr. 1308/97, tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului sunt indicate în anexă. Preţul normativ la vânzarea-cumpărarea terenurilor destinate construcţiilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectivelor private, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate, se calculează pornind de la tarifele specificate la poziţia a IV-a din anexă.

Conform punctelor 6 şi 7 ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996 (*în vigoare la data inițierii procedurii administrative*), vânzarea terenurilor aferente se efectuează de către autoritățile administrației publice locale sau autoritatea de stat împuternicită, în proprietatea cărora este atribuit terenul (denumite în continuare Vânzătorul). În calitate de cumpărător al terenului aferent (în continuare Cumpărătorul) poate fi: a) proprietarul obiectului privatizat în modul stabilit; b) proprietarul obiectului privat. În cazul în care proprietar al obiectului privatizat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător al terenului aferent poate

acționa numai această întreprindere. Acționarii (participanții) întreprinderii, însă, nu pot activa în calitate de cumpărători din nume propriu.

Potrivit pct. 9 din Regulament, Cumpărătorul terenului aferent depune pe numele Vânzătorului o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament. Cererea va conține următoarele date: a) pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale - denumirea completă de firmă, sediul, numărul şi data înregistrării de stat; pentru persoanele fizice - numele de familie şi prenumele, datele din buletinul de identitate sau paşaport; b) suprafața totală a terenului aferent, conform documentului ce confirmă suprafaţa terenului pe care este situat obiectul, cu specificarea suprafeței terenurilor aferente obiectelor transmise întreprinderii privatizate în gestiune economică.

În conformitate cu prevederile pct. 11 din același Regulament, la prezentarea documentelor enumerate în punctele 9 şi 10, Vânzătorul este obligat să înregistreze imediat cererea Cumpărătorului şi, în termen de 30 zile din data depunerii cererii:

- să stabilească suprafata terenului aferent supus vânzării-cumpărării în baza planului cadastral;

- să înştiinteze în scris proprietarii terenurilor adiacente despre stabilirea hotarelor generale ale terenului aferent întreprinderiì în legătură cu privatizarea lui;

- să stabilească suprafața sectorului de teren ce se vinde în temeiul cererii motivate a proprietarului obiectului privatizat, în cazul în care lipseşte decizia despre atribuirea sectorului de teren în folosinţă sau când, în urma măsurărilor, se va stabili că hotarele sectorului de teren s-au modificat şi suprafața reală nu corespunde mărimii indicate în decizia primăriei despre atribuirea terenului în folosinţă. Decizia despre vânzarea suprafeței reale a terenului aferent întreprinderii se ia doar în cazul în care prin aceasta nu sunt atinse interesele proprietarilor de terenuri adiacente.

- să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în trei exemplare (conform tipizatei indicate în anexa nr. 2 la prezentul Regulament);

- să adopte decizia privind vânzarea terenului aferent;

- să întocmească şi să prezinte Cumpărătorului în cinci exemplare, contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent. În caz de refuz, Vânzătorul va prezenta Cumpărătorului în acelaşi termen un refuz în scris în care va indica motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului aferent. Refuzul Vânzătorului de a vinde terenul aferent poate fi atacat în instanța judecătorească.

Potrivit pct. 14 din Regulament, prețul de vânzare al terenului aferent se determină în conformitate cu borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent. La solicitarea cumpărării mai multor terenuri aferente ale unuia şi aceluiaşi obiect, pentru fiecare din ele se va întocmi un borderou de calcul separat. Borderourile se întocmesc de către Vânzători.

Punctul 15 al Regulamentului stabilea că, prețul de vânzare al terenului aferent se calculează în baza Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, reieşind din:

a) suprafața terenului aferent ce se cumpără;

b) bonitatea medie a solului stabilită pentru republică - pentru terenurile destinate construcțiilor, iar pentru terenurile cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (stații şi garaje de maşini şi tractoare, arii de păstrare şi prelucrare a cerealelor, încăperi frigorifice pentru păstrarea fructelor şi legumelor, puncte de altoire a viței de vie şi pomilor fructiferi, sere, stații de purificare a reziduurilor animaliere, depozite, ateliere de reparații, de prelucrare a materiei prime, ferme zootehnice etc.), folosite în scopul producției agricole şi agroindustriale - bonitatea medie a solului stabilită pentru oraşul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea cumpărătorului de teren, bonitatea solului, stabilită pentru terenul respectiv;

c) tariful stabilit pentru o unitate grad-hectar în anexa la Legea privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului;

d) coeficientul de calculare a prețului normativ al terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează, precum şi al terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate sau al terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (stații şi garaje de maşini şi tractoare, arii de păstrare şi prelucrare a cerealelor, încăperi frigorifice pentru păstrarea fructelor şi legumelor, puncte de altoire a viței de vie şi pomilor fructiferi, sere, stații de purificate a reziduurilor animaliere, depozite, ateliere de reparații, de prelucrare a materiei prime, ferme zootehnice etc.), folosite în scopul producției agricole şi agroindustriale, conform Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, conform Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

e) locul amplasării terenului aferent şi gradul de amenajare inginerească a lui (sau lipsa amenajării inginereşti), conform anexei nr. 4 la prezentul Regulament.

Potrivit pct. 16 din același Regulament, la solicitarea Cumpărătorului, până la depunerea cererii de cumpărare, Vânzătorul va efectua, în termen de zece zile, un calcul prealabil al prețului de vânzare al terenului aferent solicitat pentru cumpărare.

Este de menționat faptul că, la 16 decembrie 2008, ulterior depunerii cererii reclamantului din 13 iunie 2008, a fost adoptată Hotărârea Guvernului nr. 1428 prin care a fost aprobat un nou Regulament cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, Hotărârea Guvernului nr. 562/1996 fiind abrogată. Instanța conchide că drepturile reclamantului prevăzute de Hotărârea Guvernului nr.

562/1996 nu au fost anulate, or noul Regulament a preluat prevederile Regulamentului anterior, care consacră dreptul reclamantului la privatizarea terenului aferent construcției private.

Din materialele cauzei instanța de judecată constată faptul că ulterior înaintării cererii de cumpărare a terenului aferent din data de 13 iunie 2008, autoritatea publică a purces la etapele vânzării propriu zise a terenului, realizând în acest sens examinarea posibilității vânzării terenului aferent solicitat, a concretizat suprafața terenului ce urmează a fi vândut, a fost elaborat planul topografic pentru calculul limitelor sectorului, a fost aprobat planul de încadrare în teritoriu precum și a fost completat borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare, aceste fapte rezultând din materialele dosarului administrativ.

Instanța menționează că borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sunt părți componente ale contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, iar prin emiterea acestora, autoritatea publică a acceptat vânzarea-cumpărarea terenului aferent la prețul normativ, în condițiile art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997, în vigoare la data înaintării cererii de cumpărare.

Totodată, instanța reține că autoritatea publică pârâtă și-a motivat refuzul de a finaliza procedura administrativă demarată și de a emite actul administrativ individual favorabil reclamantului, prin faptul că art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului a fost modificat prin Legea nr. 220/2021 (în vigoare din 31.12.2021), care prevede că vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privirea activitatea de evaluare dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.

Instanța de judecată conchide că soluția autorității publice pârâte este neîntemeiată, rezultând din aplicarea eronată a normelor de drept material.

Astfel, în conformitate cu art. 1 alin. (2) din Codul administrativ, legislația administrativă se întemeiază pe normele constituționale dezvoltate în prezentul cod, în alte legi și în alte acte normative subordonate legii, care reglementează raporturile administrative şi care trebuie să fie în concordanță cu Constituția Republicii Moldova.

Potrivit prevederilor art. 73 alin. (3) din Legea nr. 100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative, actul normativ produce efecte doar cât este în vigoare și, de regulă, nu poate fi retroactiv sau ultraactiv.

Având în vedere circumstanțele litigiului, inclusiv data depunerii cererii de cumpărare a terenului (13 iunie 2008), precum și data încetării acțiunii legii de care s-a ghidat SC „Lodardi-Cons” SRL la inițierea procedurii administrative (31

decembrie 2021), rezultă că în privința reclamantului, la această dată a existat o decizie de respingere a cererii sale prin nesoluționare în termen.

În același context, instanța de judecată consideră că, la caz, urmează a fi luate în considerare și concluziile expuse în hotărârea Curții Constituționale nr. 9 din 30 martie 2004 pentru controlul constituționalității unor prevederi ale art. I pct. 22 și art. II-V din Legea nr. 358-XV din 31 iulie 2003 pentru modificarea și completarea unor acte legislative. În hotărârea nominalizată, Curtea Constituțională reținut că dreptul subiectiv, constituit în baza unei legi anterioare, nu poate fi atins de cel născut sub imperiul unei legi posterioare. Legea nouă nu este susceptibilă aplicării unor fapte din trecut, cazurile contrare intrând în contradicție cu art. 22 din Constituție. Conform regulii generale, legea nouă poate modifica regimul juridic al dreptului anterior, îl poate suprima sau îl poate înlocui cu un alt drept, însă legea nouă nu poate desființa modalitatea prin care legea anterioară a instituit dreptul respectiv și efectele lui.

Reieșind din cele expuse, instanța de judecată reiterează că speței îi sunt aplicabile prevederile Legii nr. 1308/97 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția vigoare la data depunerii cererii din 13 iunie 2008.

Ținând cont de faptul că potrivit art. 28 alin. (1) Legea nr. 317 din 13 decembrie 1994 cu privire la Curtea Constituțională, actele Curții Constituționale sunt acte oficiale și executorii, pe întreg teritoriul țării, pentru toate autoritățile publice și pentru toate persoanele juridice și fizice, instanța reliefează că cerințele reclamantului urmau a fi analizate de către autoritățile publice pârâte anume în lumina faptului că nicio lege nouă nu era susceptibilă de a desființa modalitatea prin care legea anterioară a instituit dreptul reclamantului de a beneficia de posibilitatea cumpărării terenului în condițiile existente la data depunerii cererii și la etapa la care procedura administrativă trebuia finalizată.

Totodată, instanța de judecată apreciază critic argumentele reprezentantului pârâților, potrivit cărora, o eventuală vânzare-cumpărare a terenului proprietate municipală la prețul normativ stabilit la art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în vigoare la data depunerii cererii, ar leza grav dreptul de proprietate a administrației publice locale, întrucât norma a fost abrogată. În acest context, se va reitera că consecințele neexaminării în termen a cererii reclamantului din 13 iunie 2008, sunt imputabile exclusiv autorității publice pârâte.

Respectiv, cu referire la normele citate supra, instanța concluzionează că ulterior completării borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, Primarul municipiului Chișinău urma să prezinte Consiliului municipal Chișinău documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv, iar după adoptarea deciziei de către Consiliu, să

semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului. În acest context, se reține că *în anul 2012 a fost elaborat și un proiect de decizie cu privire la privatizarea terenului* aferent obiectivului privat al SC „Lodardi-Cons” SRL din bd. Decebal, 82/5, care totuși, din motive ce nu au fost explicate de pârâți, nu a fost adoptată (f.d. 18-21 dosar administrativ).

Nu poate fi reținută nici obiecția formulată în referință, potrivit căreia admiterea pretențiilor reclamantului ar constitui o imixtiune în activitatea autorității publice locale, ceea vine în contradicție cu dreptul discreționar al APL, or instanța de judecată nu poate să substituie atribuțiile autorităților publice pârâte. La acest capitol instanța de judecată reține că, în conformitate cu prevederile art. 225 alin. (2) din Codul administrativ, verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege. Mai mult, art. 16 din Codul administrativ legiferează că, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

În acest sens, instanța menționează că, statul de drept presupune respectarea principiului legalității, recunoscând, totodată, autorităților publice, să-și exercite puterea discreționară, care reprezintă acea marjă de libertate lăsată la libera apreciere a unei autorități astfel ca, în vederea atingerii scopului indicat de legiuitor, să poată recurge la orice mijloc de acțiune în limitele competenței sale. Însă, această putere discreționară, sau drept de apreciere, sau oportunitate, nu este nelimitată, cenzurarea acesteia de către judecător poate și trebuie să intervină atunci când este afectată chiar legalitatea și, practic, se acționează cu exces de putere. Dacă legalitatea are în vedere, conformitatea cu legea, ceea ce presupune că orice formă de manifestare a autorității publice, inclusiv a oricăreia din sfera administrației publice, trebuie să se încadreze în limitele stabilite de actele normative, puterea discreționară presupune, pe fond libertatea ce i-a fost conferită de lege autorității publice pentru a alege o soluție sau alta.

Din analiza dispozițiilor Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, instanța de judecată constată că legiuitorul nu a oferit autorităților competente o discreție și o posibilitate de a alege de a înstrăina sau nu terenul. Dimpotrivă, din textul legii „vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ teritoriale *se efectuează*” rezultă o obligație a acestora de a înstrăina terenul solicitat, dacă sunt întrunite toate condițiile impuse de lege.

Prin urmare, activitatea administrativă a autorităților publice pârâte urma să se rezume la verificarea întrunirii condițiilor de înstrăinare a terenului vizat și, respectând limitele legale stabilite și scopul pentru care le-a fost atribuit dreptul, să aleagă unica soluție juridică legală, de admitere a cererii din 13 iunie 2008, înaintată de SC „Lodardi-Cons" SRL și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent. O altă tratare a situației din speță, ar însemna depășirea limitelor legal stabilite, nerespectarea scopul pentru care autorităților le-a fost atribuit dreptul de a decide asupra chestiunii de vânzare a terenului aferent.

De asemenea, contrar afirmațiilor autorităților pârâte că, prin admiterea acțiunii s-ar crea o imixtiune în activitatea autorității publice locale, instanța judecătorească substituindu-și atribuțiile acesteia, instanța menționează că, la realizarea controlului său, instanța de judecată nu are drept sarcină de a substitui cu propria părere opinia autorității publice competente, ci de a analiza, în corespundere cu art. 225 din Codul administrativ exercitarea împuternicirilor ce revin autorității la exercitarea sarcinilor impuse prin lege, de a lua în considerare toate faptele relevante, de a respecta limitele legale a dreptului discreționar, care nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare. Este indubitabil dreptul autorității publice de a gestiona patrimoniul său, însă totodată orice remediu administrativ trebuie să corespundă legii.

Circumstanțele de fapt și de drept analizate supra, permit instanței de judecată să concluzioneze că autoritățile publice pârâte, în mod legal, nu puteau să emită o altă soluție decât cea de admitere a cererii societății reclamante și de vânzare a terenului aferent construcției private la prețul normativ stabilit conform prevederilor art. 4 alin. (9) și anexei la Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului, 13 iunie 2008.

Cu referire la cererea înaintată de SC „Lodardi-Cons" SRL la 21 iunie 2024, instanța reține prevederile pct. 2 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008 (în vigoare la data depunerii de către reclamant a cererii cu nr. 136/07 din 21.06.2024), prin care sunt stabilite conditiile şi modul de vânzare-cumpărare, locațiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului şi al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum şi a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare. Astfel, terenul din bd. Decebal, 82/5, aferent construcției SC „Lodardi-Cons" SRL, cade sub incidența respectivului regulament. Pct. 3 din același Regulament prevede că terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora.

Astfel, cererii nr. 136/07 din 21 iunie 2024, depusă de reclamant și înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului Chișinău cu nr. 2-03/1-1377 din 21 iunie 2024, urmează a-i fi aplicată redacția Legii privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului, modificată prin Legea nr. 86/2024 (în vigoare din 16.05.2024), la momentul depunerii cererii, care stabilea la art. 4 alin. (9) că vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum şi a celor aferente construcţiilor nefinalizate, se efectuează la un preţ egal cu cel puţin valoarea de piaţă a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât preţul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pământului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege.

Totodată, potrivit pct. 2 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 3/23 din 02 aprilie 2013 (cu modificările ulterioare), terenurile nefuncţionale - sectoare de teren proprietate municipal care, după parametri şi amplasare, nu admit posibilitatea amplasării de noi obiective distincte conform documentaţiei de urbanism (planuri urbanistice zonale sau de detaliu), nu pot apărea ca obiecte de drept de sine stătătoare (independente) conform condiţiilor de formare a bunurilor imobile, şi care, în cazul în care nu sunt alţi deţinători adiacenţi interesaţi, pot fi atribuite, cu titlul oneros (contra plată), beneficiarilor funciari - separate sau împreună cu terenul aferent, fără organizarea licitaţiilor sau concursurilor funciare.

Pct. 34 din acelaşi Regulament, prevede că drept temei pentru schimbarea regimului juridic al terenurilor proprietate municipală din domeniul public poate fi: a) modificarea cadrului legal prin excluderea terenurilor respective din categoria terenurilor domeniului public sau prin transferarea expresă a acestora în domeniu privat; b) anularea sau modificarea actelor normative şi a deciziilor prin care terenurile respective au fost incluse în domeniul public; c) încetarea de fapt a utilităţii şi interesului public al terenului respectiv.

Potrivit pct. 99 din Regulamentul menţionat, regula generală de gestionare a terenurilor nefuncţionale este adjudecarea acestora contra plată (prin concurs sau la licitaţie) deţinătorilor de terenuri adiacente.

Conform pct. 100 din Regulamentul indicat supra, în cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului nefuncţional se efectuează la preţul normativ al pământului, dacă are loc concomitent cu

privatizarea terenului aferent. Această prevedere se aplică şi relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri, dacă stabilirea relațiilor de arendă a terenurilor aferente se efectuează concomitent.

Conform pct. 101 din același Regulament, terenurile nefuncţionale identificate, pot fi înstrăinate titularului de drept al terenului adiacent, reieşind din valoarea de piață determinată de întreprinderea de evaluare, dacă nu sunt alţi deţinători de terenuri adiacente interesaţi. Lipsa interesului se declară personal în scris (cu autentificare notarială în cazul persoanelor fizice).

Astfel, argumentul pârâților din refuzul nr. 2-03/1-1950 din 16 septembrie 2024 cu privire la lipsa delimitării selective a terenului prenotat, după apartenență şi domeniu, în corespundere cu cadrul normativ în vigoare, în baza dispozițiilor Primarului general al municipiului Chişinău nr. 618-d din 20.10.2021 şi nr. 617-d din 20.10.2021, se combate prin faptul că terenul cu numărul cadastral 0100105.294, prin decizia Consiliului municipal Chişinău cu nr. 11/52 din 23.12.2014, a fost aprobat la pct. 227 din Anexa la decizia respectivă ca teren proprietate municipală şi clasat la domeniul privat.

Este de menționat că, potrivit Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, la prezentarea documentelor, Vânzătorul a fost obligat să înregistreze imediat cererea Cumpărătorului şi, în termen de 30 zile din data depunerii cererii, să stabilească suprafața terenului în baza planului cadastral cu înştiințarea în scris a proprietarilor terenurilor adiacente despre stabilirea hotarelor generale ale terenului aferent întreprinderii în legătură cu privatizarea lui. Această obligație este statuată şi prin scrisoarea Agenției Proprietății Publice pe lângă Ministerul Economiei şi Comerțului al Republicii Moldova cu numărul 02-05-1418 din 12 iunie 2008, potrivit căreia „Conform punctului 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996 (Monitorul Oficial nr.75-76/610 din 21.11.1996), cu modificările și completările ulterioare, vânzătorul este obligat să stabilească suprafața terenului aferent supus vânzării-cumpărării în baza planului cadastral” (f.d. 90, vol. I). Or, planul cadastral al lotului de teren cu număr cadastral 0100105.294, cu suprafața de 0,06 ha, aferent imobilului cu număr cadastral 0100105.294.01, a fost eliberat reclamantului în anul 2008 de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chişinău cu hotarele stabilite (Scara 1:2000) cu Tabelul de coordonate în rețeaua geodezică locală, situat pe adresa sect. Botanica, bd. Decebal, 82/5, care are prezentat pe verso Lista coordonatelor şi lungimile laturilor lotului, precum şi tabelul cu Caracteristicile tehnice ale bunului imobil. Acest plan a fost întocmit şi de Oficiul Cadastral Chişinău la 10 iunie 2008 ca parte componentă a Actului de inspectare nr. 0100/08/7410 din 10 iunie 2008, emis de OCT Chişinău, coordonat

(avizat) de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chişinău (f.d. 80-86, vol. I).

Reieșind din materialele cauzei, prin cererea SC „Lodardi-Cons" SRL cu nr. 7/54 din 21.05.2008, adresată Direcţiei Funciară a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău (f.d. 78, vol. I), s-a solicitat eliberarea planului lotului cu numărul cadastral 0100105.294, acesta fiind eliberat (f.d. 77, vol. I).

Prin cererea cu nr. 7/58 din 22.05.2008, înregistrată cu număr de intrare 05-719 din 26.05.2008, reclamantul a solicitat de la Agenția Proprietății Publice pe lângă Ministerul Economiei şi Comerțului al Republicii Moldova acordul la privatizarea lotului cu suprafața 0,06 ha aferent imobilului privat cu număr cadastral 0100105.294.01 - construcția nefinalizată, cu grad de finalizare 21%, cu destinația obiectiv de menire social-culturală şi comercială, situată în bd. Decebal, 82/5, or. Chişinău, anexând la cerere în original 1 (unul) din cele 2 (două) planuri ale lotului, primite de la Direcția Funciară a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare a a Consiliului mun. Chișinău (f.d. 91, vol. I).

La 10 iunie 2008, OCT Chişinău a emis Actul de inspectare nr. 0100/08/7410 din 10.06.2008, coordonat (avizat) de Directia Generală Arhitectură, Urbanism şi Relaţii Funciare a CMC, prin care a stabilit că a fost efectuată inspectarea la fața locului a bunului imobil amplasat pe adresa: or. Chişinău, sect. Botanica, bd. Decebal, 82/5, prin care s-a stabilit că bunul imobil cu număr cadastral 0100105.294, teren cu destinația pentru construcții, cu suprafața conform documentației de drept 0,06 ha este în proprietatea APL - Administrației Publice Locale - cu cota-parte 1,0 în baza documentației de drept asupra terenului - Codul Funciar al R.M. nr. 828-XII din 25.12.1991, precum şi este grevat cu folosință în temeiul Hotărârii Curții de Apel Economică din 14.01.2008, pe care este amplasat bunul imobil cu număr cadastral 0100105.294.01, cu destinația imobilului la momentul verificării - construcţie nefinisată, gradul de finalizare 40%, este în proprietatea SC „Lodardi-Cons" SRL cu cota-parte 1,0 în baza documentației de drept asupra construcției - Hotărârea Curții de Apel Economică din 14.01.2008, construit conform Autorizației de construire nr. 238 din 04.05.2007.

La Actul de inspectare nr. 0100/08/7410 din 10.06.2008 sunt anexate: 1. Planul cadastral (Scara 1:500) al bunului imobil 0100105.294 situat pe adresa mun. Chişinău, sect. Botanica, bd. Decebal, 82/5, cu suprafața de 0,06 ha, care are prezentat pe verso Lista coordonatelor şi lungimile laturilor lotului, precum şi tabelul cu Caracteristicile tehnice ale bunului imobil, întocmit de OCT Chişinău la 10.06.2008; 2. Planul geometric al construcției din bd. Decebal, 82/5, inclusiv Schema amplasării construcţiei (Scara 1:500), Planul Demisolului (Scara 1:100), Planul Etajului (Scara 1:100) şi Planul Etajului 2 (Scara 1:100), cu mențiunea: Pentru prezentare la Primărie, Construcție nefinisată, gradul de pregătire - 40%,

Imobilul se construieşte conform Autorizației de construire nr. 238 din 04.05.2007, întocmit de OCT Chişinău la 10.06.2008 (f.d. 80-86, vol. I).

Totodată, la 12 iunie 2008, Agenția Proprietății Publice pe lângă Ministerul Economiei şi Comerțului al Republicii Moldova a expediat reclamantului și Primăriei mun. Chişinău scrisoarea cu numărul 02-05-1418 din 12.06.2008, prin care a dat acordul la vânzarea terenului aferent imobilului (număr cadastral 0100105.294.01), amplasat în mun. Chişinău, bd. Decebal, 82/5, care aparține SC „Lodardi-Cons" SRL (f.d. 90, vol. I).

Pe de altă parte, la cererea SC „Lodardi-Cons" SRL nr. 136/07 din 21 iunie 2024, înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului Chişinău cu nr. 2-03/1-1377 din 21 iunie 2024, autoritatea publică pârâtă nu a emis, în termen de 15 zile de la adresare, vreun refuz întemeiat în coordonarea „Studiului de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent şi adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chişinău" (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de Î.M. I.M.P. „Chișinăuproiect", inclusiv şi a Propunerii de sistematizare a terenului aferent şi adiacent construcției private prezentată pe Planșa nr. 9 „Propunere de sistematizare a terenului aferent şi adiacent construcției private", Scara 1:500, din „Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent şi adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01. Respectiv, Studiul menționat şi Propunerea de sistematizare a terenului aferent şi adiacent construcției private, *se prezumă a fi avizate tacit*.

În această ordine de idei, instanța reține prevederile pct. 19 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008 (în redacția în vigoare la momentul depunerii cererii reclamantului din 21 iunie 2024), potrivit căruia suprafața terenului aferent folosit în procesul tehnologic se stabileşte în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții şi normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităților administrării publice locale. Schema terenului aferent, elaborată de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, se coordonează cu organul local de arhitectură şi urbanism. Refuzul coordonării va conține motivele argumentate în conformitate cu legislația. *În cazul în care, în termen de 15 zile de la adresare, nu se prezintă refuzul întemeiat, schema terenului aferent se prezumă avizată.*

Astfel, instanța reține că, potrivit Notei informative a „Studiului de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, m. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău" (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de Î.M. I.M.P. „Chișinăuproiect", „În urma aplicării punctelor de cotitură

(x,y), în sistemul vechi de coordonate, a parcelei cadastrale cu numărul 0100105.294 în conformitate cu Planul lotului anexat la Hotărârea Curții de Apel Economice f/nr. din 14.01.2008 (dosarul nr. 2e-252/08), precum și Planul lotului eliberat de Consiliul municipal Chișinău, Direcția Generală de Arhitectură, urbanism și Relații Funciare în anul 2008, și adaptarea acestora la sistemul unic de coordonate MOLDREF 99, s-a depistat o suprapunere de teren cu parcela cadastrală 0100105.288 ce constituie 0,0014779 ha. Lotul de teren cu numărul cadastral 0100105.288 având suprafața de 0,5585 ha, aferent și adiacent blocurilor locative din bulevardul Decebal, 78/1 și 78/2, municipiul Chișinău, în hotarele atribuite în folosință Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132 (în prezent Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066) prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 5/34-2 din 17.09.2012, în vederea exploatării și deservirii blocurilor locative sus-menționate. In conformitate cu Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23.12.2014 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica” terenul cu număr cadastral 0100105.288 a fost inclus sub numărul 226 în Anexa la decizia în cauză și clasat la domeniul privat al proprietății municipale cu suprafața de 0,5585 ha (Studiul anexat separat în copie coloră la dosar, cusut și copertat).

La 27 mai 2024, prin scrisoarea cu nr. 134/07, reclamantul a prezentat anexat Asociației de Proprietari din Condominiu A0110-0066 (anterior denumită Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/132) pentru informare și coordonare Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău (Obiect nr. 51 - 08.02.2024), elaborat de Î.M. I.M.P. „Chișinăuproiect” (f.d. 186-187, vol. I).

Drept rezultat, la 03 iunie 2024, Asociația de Proprietari din Condominiu A0110-0066 a coordonat Studiul de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bulevardul Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău, în baza scrisorii SC „Lodardi-Cons” SRL cu numărul 135/07 din 03 iunie 2024 (f.d. 188-190, vol. I).

Respectiv, instanța ajunge la concluzia că Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău urmează a fi obligați să aprobe modificarea planului cadastral al lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.294, cu suprafața totală de 0,0785 ha, aferent bunului imobil proprietate privată a reclamantului cu numărul cadastral 0100105.294.01, din bd. Decebal, 82/5, municipiul Chișinău, conform „Studiului de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bd. Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău”, elaborat de Î.M. I.M.P. „Chișinăuproiect”,

prin comasarea terenului inițial cu suprafața totală de 0,06 ha cu terenul sistematizat nefuncțional cu suprafața de 0,01854 ha.

În consecință, instanța de judecată concluzionează referitor la întrunirea cumulativă a celor două condiții necesare pronunțării unei hotărâri judecătorești, în temeiul art. 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, actul administrativ de respingere a solicitării este ilegal, iar revendicarea pretenției reclamantului este întemeiată. Totodată, instanța ajunge la concluzia admiterii parțiale a acțiunii, reieșind din formularea complexă a pretențiilor reclamantului, care și-a indicat solicitările în așa mod, încât acestea se repetă (dublează). Or, obligarea autorității publice pârâte să emită actul administrativ individual prin care să dispună înstrăinarea către SC „Lodardi-Cons" SRL a lotului de teren, presupune și încheierea ulterioară a unui contract de vânzare-cumpărare în acest sens.

Din considerentele menționate, instanța de judecată va admite parțial acțiunea formulată de SC „Lodardi-Cons" SRL împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, privind constatarea ilegalității acțiunilor pârâților, anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actelor administrative individuale favorabile.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin. (1) lit. b), 225, 229, 232 din Codul administrativ, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Se admite parțial acțiunea de contencios administrativ înaintată de SC „Lodardi-Cons" SRL împotriva Primăriei mun. Chișinău, Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, privind constatarea ilegalității acțiunilor pârâților, anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea emiterii actelor administrative individuale favorabile.

Se anulează refuzul Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-1377 din 09 august 2024 și decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-1950 din 16 septembrie 2024 emisă în urma soluționării cererii prealabile.

Se obligă Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să aprobe modificarea planului cadastral al lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.294, cu suprafața totală de 0,0785 ha, aferent bunului imobil proprietate privată a reclamantei cu numărul cadastral 0100105.294.01, din bd. Decebal, 82/5, municipiul Chișinău, conform „Studiului de fundamentare urbanistică (PUD) privind sistematizarea terenului aferent și adiacent construcției private cu numărul cadastral 0100105.294.01 din bd. Decebal, nr. 82/5, sect. Botanica, mun. Chișinău", elaborat de Î.M. I.M.P. „Chișinăuproiect", prin comasarea terenului

inițial cu suprafața totală de 0,06 ha cu terenul sistematizat nefuncțional cu suprafața de 0,01854 ha.

Se obligă Consiliul municipal Chișinău să emită actul administrativ individual prin care să dispună înstrăinarea către SC „Lodardi-Cons” SRL a lotului de teren cu suprafața totală de 0,0785 ha, aferent bunului imobil proprietate privată a reclamantei cu numărul cadastral 0100105.294.01, din bd. Decebal, 82/5, municipiul Chișinău, conform planului cadastral în configurația modificată a lotului de teren cu numărul cadastral 0100105.294, în condițiile legale valabile la data depunerii cererii din 13 iunie 2008, la prețul normativ de 123 252 (una sută douăzeci și trei mii două sute cincizeci și doi) lei 60 bani pentru suprafața de 0,06 ha, și în condițiile legale valabile la data depunerii cererii din 21 iunie 2024 pentru suprafața de 0,01854 ha.

În rest acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Președintele ședinței,

judecătorul Ina Pruteanu

Copia corespunde originalului.
Judecătorul Ina Pruteanu