Dosarul nr. 3a-239/24; (2-21180883-02-3a-08022024)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Râșcani (Judecător Guzun Corneliu)

D E C I Z I E

25 februarie 2025 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

în componența:
Președintele completului, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Bostan Angela și Dașchevici Grigore
Grefier Papuc Daniela

examinând în ședință publică apelul depus de Primarul General al municipiului Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 28 iunie 2023,

în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de Instituția Privată Liceul „Columna" către Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, privind:

- recunoașterea ilegalității refuzului Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ, privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ;
- obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ favorabil privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ;
- obligarea pârâților să elibereze borderoul de calcul conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;
- obligarea pârâților să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ, cu eșalonarea plății prin achitarea a 50% la data încheierii contractului și restul în rate trimestriale egale pe parcursul a 3 ani,

c o n s t a t ă :

Circumstanțele cauzei:

La 08 decembrie 2021 IP Liceul „Columna" a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău privind recunoașterea refuzului ca fiind ilegal și obligarea emiterii actelor administrative favorabile.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, liceul își desfășoară activitatea într-un imobil pe care l-a achiziționat în 2016 și în care a investit ulterior aproximativ 11 milioane de lei pentru reconstrucție și amenajare. Activitatea educațională a instituției este recunoscută pentru calitate, fiind acreditată de Agenția Națională de Asigurare a Calității în Educație și Cercetare. Totuși, instituția se confruntă în prezent cu lipsa spațiului necesar pentru desfășurarea în condiții optime a procesului instructiv-educativ, fiind nevoie de construirea unui nou bloc de studii. Această dezvoltare este blocată de lipsa dreptului de proprietate asupra terenului aferent, cu numărul cadastral 0100511196, deși liceul îl deține faptic și îl utilizează exclusiv. În acest context, Liceul „Columna" a solicitat inițierea

procedurii de privatizare conform legislației în vigoare, invocând articolele din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Codul civil și alte acte normative relevante, care permit privatizarea terenurilor aferente bunurilor private fără includerea acestora în listele speciale de privatizare. Subliniază că lipsa unui drept de proprietate clar asupra terenului generează incertitudine juridică și economică, afectând capacitatea de dezvoltare și atragere a finanțărilor, precum și îndeplinirea obligațiilor față de elevi și terți.

De asemenea, reclamantul face referire la „speranța legitimă" de a dobândi acest teren în proprietate, ceea ce, în interpretarea jurisprudenței europene, echivalează cu un drept protejat de Convenția Europeană a Drepturilor Omului. În conformitate cu legislația, terenurile aferente bunurilor privatizate se vând la preț normativ și nu prin licitație, cu posibilitatea de eșalonare a plății pe o perioadă de până la 3 ani. În plus, invocă faptul că, anterior autoritățile au autorizat lucrări de reconstrucție și extindere a imobilului, ceea ce contrazice refuzul actual de a permite privatizarea terenului aferent.

Solicita reclamantul: recunoașterea ilegalității refuzului Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ, privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ; obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ favorabil privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ; obligarea pârâților să elibereze borderoul de calcul conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului; obligarea pârâților să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ, cu eșalonarea plății prin achitarea a 50% la data încheierii contractului și restul în rate trimestriale egale pe parcursul a 3 ani.

Reprezentantul pârâților Primarul General al municipiului Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău a exprimat poziția asupra pretențiilor formulate de reclamant prin referința depusă la 03 februarie 2022, solicitând respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În argumentarea poziției reprezentantul pârâților a invocat că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral 0100511196, situat pe str. Alba Iulia 5/2, este proprietatea Consiliului municipal Chișinău. Temeiul înscrierii în Registru a dreptului de proprietate asupra acestui teren, îl constituie Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/19-1 din 25 octombrie 2012 „Despre delimitarea unor terenuri proprietate municipală". Conform anexei nr. 1 la aceeași decizie, la poziția 116, se indică în mod clar că, terenul menționat face parte din domeniul public, având o suprafață de 0,9425 ha.

În conformitate cu art. 4 alin. (4) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, din domeniul public fac parte bunurile de interes național și local determinate prin lege, precum și acele bunuri care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Această normă este întărită de art. 5 alin. (1)-(2) din aceeași lege, care prevede că bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, iar circuitul lor civil este limitat prin lege. În mod expres, art. 10 alin. (4) din lege statuează că bunurile de domeniul public al municipiului Chișinău sunt cele prevăzute la alin. (2) și (3), iar alin. (2) lit. h) include în mod expres terenurile destinate, potrivit planurilor urbanistice generale, satisfacerii necesităților unității administrativ-teritoriale.

Regimul juridic al vânzării terenurilor este reglementat de Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 și Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008. Aceste acte normative prevăd în mod clar că doar terenurile care nu fac parte din

domeniul public, pot fi transmise în proprietate privată. Punctul 2 din Regulamentul menționat stabilește expres că, terenurile atribuite domeniului public nu pot fi înstrăinate. De asemenea, Legea nr. 1308/1997, în Capitolul II, nu conține prevederi care ar permite efectuarea unor acte de dispoziție privind terenurile din domeniul public.

Prin urmare, solicitarea reclamantului privind privatizarea terenului cu nr. cadastral 0100511196, este lipsită de temei juridic, întrucât acest teren face parte fără echivoc din domeniul public al municipiului Chișinău. Doar autoritatea deliberativă locală, adică Consiliul municipal, poate decide, în condițiile legii, schimbarea destinației sau trecerea unui bun din domeniul public în cel privat. Această prerogativă este consacrată în art. 14 alin. (1) și (2) lit. b)-e) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Astfel, doar Consiliul local poate administra și decide asupra bunurilor domeniului public și privat, inclusiv cu privire la schimbarea destinației sau înstrăinarea acestora, cu respectarea strictă a procedurilor legale.

Totodată, art. 16 alin. (1) lit. b), d), e) și f) din Legea nr. 29/2018, prevede obligațiile autorităților deliberative în procesul de delimitare a proprietății publice, inclusiv inventarierea bunurilor, întocmirea listelor de bunuri imobile și adoptarea deciziilor privind trecerea acestora dintr-un domeniu în altul.

În sprijinul celor afirmate, la pct. 18 din Raportul de inventariere a bunurilor imobiliare – proprietate publică a municipiului Chișinău (Anexa nr. 1 la Decizia CMC nr. 7/7 din 27 iulie 2021), se constată că sub denumirea grădiniței de copii nr. 121 de pe str. Alba Iulia 5/2, sunt evidențiate suprafețe totale de 2528,2 m², din care o parte este utilizată, iar o altă parte este transmisă în locațiune. Aceasta confirmă utilizarea publică și funcționalitatea socială a terenului, aspecte care justifică menținerea lui în domeniul public.

Prin urmare, în lipsa unei decizii legale a Consiliului municipal Chișinău privind schimbarea regimului juridic al terenului, nu poate avea loc înstrăinarea acestuia.

Cererea reclamantului este astfel neîntemeiată și contravine prevederilor legale privind regimul juridic al bunurilor domeniului public, din care considerente pârâții au solicitat ca acțiunea să fie respinsă.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 28 iunie 2023, a fost admisă parțial acțiunea înaintată de IP Liceul „Columna". Astfel, s-a recunoscut ca fiind ilegal refuzul Consiliul Municipal Chișinău să emită actul administrativ privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2 sect. Buiucani or. Chișinău nr. 0100511196 la preț normativ. S-a obligat Consiliul Municipal Chișinău să emită actul administrativ favorabil privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2 sect. Buiucani or. Chișinău nr. 0100511196, la preț normativ.

În rest, pretențiile reclamantului au fost respinse ca fiind neîntemeiate.

Solicitările apelantului:

La 11 iulie 2023 Primarul General al municipiului Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău au contestat cu apel hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 28 iunie 2023, solicitând casarea hotărîrii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel s-a invocat că hotărârea primei instanțe a fost emisă cu încălcarea normelor de drept material, nu au fost elucidate circumstanțe importate pentru soluționarea justă a cauzei și au fost apreciate eronat probele administrate.

Prima instanță în parte motivată a hotărârii doar a selectat anumite norme juridice din Legea 121 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Legea privind prețul

normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, fără însă a se expune asupra argumentelor învederate de către reprezentatul Primarului general al municipiului Chișinău și al Consiliului municipal Chișinău.

Din hotărâre se reflectă că instanța doar a reiterat obiecțiile ridicate de către reprezentantul Primarului general al municipiului Chișinău și al Consiliului municipal Chișinău la cererea de chemare în judecată înaintată de către IP liceul „Columna", fără a da o apreciere acestora.

Reprezentantul apelanților insistă că acțiunea reclamantului este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, iar în susținerea poziției fiind reiterate argumentele invocate în referința depusă la etapa examinării cauzei în instanța de fond.

Poziția părților în ședința instanței de apel:

În ședința de judecată reprezentantul apelanților Primarul General al municipiului Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău nu s-a prezentat din motive necunoscute instanței, procedura citării legale fiind respectată.

Reprezentantul intimatului IP Liceul „Columna", avocatul Tihon Vitalie în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă la 24 februarie 2025, ora 21:17, a expediat în adresa Curții de Apel Centru prin intermediul poștei electronice o cerere prin care a solicitat amânarea ședinței de judecată, invocând ca motiv antrenarea sa într-un proces contravențional de maximă importanță, cu posibila sesizare a organului de urmărire penală privind comiterea infracțiunii prevăzute de art. 251 Cod penal. La cererea de amânare a fost anexată citația din partea executorului judecătoresc Iacob Miron pentru data de 25 februarie 2025, ora 10:30.

Analizând cererea de amânare și probele prezentate de avocat în susținerea acesteia, Completul judiciar a considerat că cererea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă. Or, citația pentru ședința de judecată în cadrul Curții de Apel a fost expediată în adresa avocatului Tihon Vitalie încă la data de 17 iulie 2024, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică anexat la dosar (f.d. 159), iar în aceste împrejurări nu este clar din care motive avocatul nu a solicitat executorului judecătoresc contramandarea datei/orei de prezentare în fața acestuia, în condițiile în care înștiințarea executorului judecătoresc a parvenit ulterior citației instanței de judecată, cu atât mai mult că Codul de executare permite acest lucru. În împrejurările descrise Completul judiciar a considerat că cererea de amânare este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, iar cauza urmând a fi examinată în lipsa părților neprezente legal citate.

Aprecierea instanței de apel:

Studiind materialele dosarului, Completul de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru consideră că apelul este admisibil, întemeiat și urmează a fi admis, cu casarea integrală a hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 236 alin. (1) Cod administrativ, instanța de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Din actele cauzei rezultă că hotărîrea atacată cu apel a fost pronunțată la 28 iunie 2023, apelul fiind depus la dată de 11 iulie 2023, motiv pentru care instanța de apel constată că apelul a fost depus cu respectarea termenului prevăzut de Legislația în vigoare.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 232 alin. (2) Cod administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii

motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată.

Din actele cauzei rezultă că hotărârea motivată a fost notificată apelanților la 26 ianuarie 2024, motivarea apelului fiind prezentată la 29 ianuarie 2024, motiv pentru care instanța de apel constată că motivarea apelului a fost depusă cu respectarea termenului prevăzut de Legislația în vigoare.

Conform art. 233 alin. (2) Cod administrativ, cererea de apel se semnează de apelant sau de reprezentantul lui legal ori împuternicit.

Colegiul a stabilit că cererea de apel este semnată de Coica Ivan, care acționează din numele apelanților în baza procurilor nr. 1-01/2-49 din 29.12.2022 (f.d. 125), nr. 2-01/2-17 din 17.01.2023 (f.d. 130), nr. 2-01/2-8 din 02.01.2024 (f.d. 146), fiind împuternicit inclusiv cu dreptul de a ataca hotărârea judecătorească.

În aceste împrejurări, Colegiul constată că apelul trece testul admisibilității, instanța de apel urmând să examineze cauza în fond.

În conformitate cu prevederile art.240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanța de apel casează integral hotărîrea primei instanței și emite o nouă decizie.

Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Potrivit art.219 alin.(1) – (3) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine că, Instituția Privată Liceul „Columna” este proprietara construcției cu nr. cadastral *****, situată pe adresa mun. Chișinău, sect. Buiucani, str. *****, S – 2 795,6 m.p., modul de folosința al construcției este „Construcție de cultură și agrement”.

La fel, probatoriul cauzei atestă că înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****, a avut loc la 21.11.2016, temeiul înscrierii dreptului de proprietate al IP Liceul „Columna” asupra acesteia au servit următoarele acte: hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25.12.2006; hotărârea Curții de Apel din 21.11.2008; încheierea Curții de Apel Chișinău din 20.02.2012; act de recepție nr. 1 din 29.11.2018.

Construcția cu nr. cadastral ***** este situată pe terenul cu nr. cadastral 0100511.196, S-0,9425 ha, care aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău.

Înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului nominalizat a avut loc la 07 mai 2003, temeiul înscrierii figurând următoarele acte:

- Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 15/20 din 14.04.2003;
- Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 6/19-1 din 25.10.2012. (f.d. 18)

La 10 decembrie 2020 IP Liceul „Columna” s-a adresat cu cerere către Primăria mun. Chișinău, solicitând privatizarea terenului aferent din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani or. Chișinău, nr. 0100511196, la preț normativ - teren aferent imobilelor ce aparțin cu drept de proprietate privată al IP Liceul „Columna” (f.d. 29, dosar administrativ).

La 27 octombrie 2021, având în vedere faptul că reclamantei nu i-a fost adus la cunoștință niciun act administrativ referitor la privatizarea solicitată, IP Liceul „Columna” a înaintat în adresa Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău cerere prealabilă, prin care a solicitat emiterea actului administrativ referitor la privatizarea terenului aferent construcțiilor cu nr. cadastrale *****, ***** și *****, care sunt proprietatea Liceului „Columna”, cu acordarea posibilității privatizării terenului din str. Alba Iulia 5/2 (f.d. 8-9 dosar administrativ).

Prin scrisoarea viceprimarului mun. Chișinău Ilie Ceban nr. 03-111/2841/2019 din 15.12.2021, reclamanta a fost informată despre faptul că subiectul privind privatizarea terenului se află în examinare (f.d. 6 dosar administrativ).

La 08 decembrie 2021 IP Liceul „Columna” a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, solicitând: recunoașterea ilegalității refuzului Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ, privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ; obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ favorabil privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ; obligarea pârâților să elibereze borderoul de calcul conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului; obligarea pârâților să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului din str. Alba Iulia 5/2, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ, cu eșalonarea plății prin achitarea a 50% la data încheierii contractului și restul în rate trimestriale egale pe parcursul a 3 ani.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanța s-a pronunțat în favoarea temeiniciei acțiunii, dispunând admiterea parțială a acesteia, recunoașterea ilegalității refuzului Consiliul Municipal Chișinău să emită actul administrativ, privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2 sect. Buiucani or. Chișinău nr. 0100511196, la preț normativ. S-a obligat Consiliul Municipal Chișinău să emită actul administrativ favorabil privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2 sect. Buiucani or. Chișinău nr. 0100511196, la preț normativ. În rest, pretențiile reclamantului au fost respinse ca fiind neîntemeiate.

Judecînd apelul declarat de Primarul municipiului Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău, verificînd legalitatea hotărîrii primei instanțe, pronunțîndu-se asupra aspectelor importante pentru soluționarea justă a cauzei, instanța de apel a ajuns la concluzia casării integrale a hotărîrii primei instanțe și pronunțarea unei noi decizii, prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată din considerentele ce succed.

Completul judiciar reiterează că obiect al controlului judecătoresc în prezenta speță, constituie refuzul Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ.

După cum s-a menționat supra, din înscrierea făcută în Registrul bunurilor imobile, rezultă că una din decizii care a stat la baza înregistrării dreptului de proprietate a municipiului Chișinău asupra terenului cu nr. cadastral nr. cadastral 0100511196 este decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 6/19-1 din 25.10.2012.

Potrivit Anexei nr. 1 la Decizia nr. 6/19-1 din 25.10.2012, la pct. 116, se exteriorizează faptul că terenul cu nr. cadastral 0100511196, face parte din domeniul public. (f. 16, 20, dosar administrativ)

În acest context, Completul judiciar consideră relevant de a reține că, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice (în redacție la data inițierii procedurii administrative),

(1) Proprietatea publică se constituie din totalitatea bunurilor domeniului public și domeniului privat ce aparțin cu drept de proprietate statului și unităților administrativ-teritoriale, dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra acestora aparținînd Guvernului sau autorităților deliberative ale administrației publice locale/autorității deliberative a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

(2) Din domeniul public fac parte bunurile de interes național și local determinate prin lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public.

(3) Bunurile care sînt în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și care nu fac parte din domeniul public aparțin domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1)-(2) din Legea citată, (1) Bunurile domeniului public formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, circuitul civil al acestora fiind limitat în condițiile legii.

(2) Bunurile domeniului public:

a) nu pot fi înstrăinate sau depuse în capitalul social al unor persoane juridice;

b) nu pot fi supuse urmăririi silite;

c) nu pot fi incluse în masa debitoare în cazul insolvabilității/falimentului persoanei juridice;

d) nu pot fi obiectul unei garanții reale;

e) nu pot fi dobîndite de persoane fizice sau juridice prin uzucapiune.

În conformitate cu prevederile art. 11 alin. (4) din Legea citată, (4) De domeniul public al municipiilor Chișinău și Bălți țin bunurile specificate la alin.(2), amplasate nemijlocit pe teritoriul orașului în care își are reședința municipiul, precum și bunurile specificate la alin.(3).

Din prevederile art. 11 alin. (2) lit. h) din Legea citată rezultă că, (2) De domeniul public al unităților administrativ-teritoriale de nivelul întîi țin: [...] h) […] terenurile destinate conform planurilor urbanistice generale și planurilor de amenajare a teritoriului satisfacerii necesităților unităților administrativ-teritoriale, [...]

Totodată, este relevant de menționat că procedura de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente proprietății autorităților publice locale, este reglementată de Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

Din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, rezultă că terenurile atribuite la domeniul public al proprietății administrativ teritoriale nu pot fi înstrăinate, iar terenul care se solicită spre privatizare de către Reclamant face parte din domeniul public.

Raportând cadrul legal citat la circumstanțele speței, Completul judiciar consideră că prima instanță greșit a concluzionat asupra temeiniciei acțiunii reclamantului.

Or, după cum s-a relatat supra, art. 5 alin. (1)-(2) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, stabilește expres că, bunurile domeniului public formează obiectul exclusiv al proprietății publice a unităților administrativ-teritoriale și sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, circuitul civil al acestora fiind limitat în condițiile legii.

Prin urmare, doar la discreția proprietarului terenului, la caz Consiliul municipal Chișinău (CMC) și prin procedurile prevăzute de lege, poate fi decisă schimbarea destinației sau transferarea din domeniul public în domeniul privat a terenului, asupra căruia reclamantul solicita privatizarea, or, potrivit art. 14 alin. (l) și (2), lit. b) - e) din Legea 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală (în redacție la data sesizării instanței de judecată cu prezenta acțiune):

(1) Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe:

[...] b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului);

c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii;

d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;

e) decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; [...]

La rândul său, art. 16 alin. (1) lit. b), d), e) și f) din Legea nr. 29/2018 stabilește că, (1) În procesul delimitării proprietății publice, autoritățile deliberative ale administrației publice locale/autoritatea deliberativă a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia asigură:

[...] b) procesul de delimitare a bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, inclusiv inventarierea acestora;

[...] d) întocmirea listelor de bunuri imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, propuse spre a fi trecute în domeniul public sau în domeniul privat;

e) aprobarea documentelor necesare pentru delimitare și adoptarea deciziilor de aprobare a listelor de bunuri imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale privind delimitarea în funcție de apartenență și pe domenii;

f) adoptarea deciziilor privind trecerea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale dintr-un domeniu al proprietății publice în altul sau în proprietatea statului ori în proprietatea unei alte unități administrativ-teritoriale; [...]

Potrivit pct. 18 din Raportul de inventariere a bunurilor imobiliare proprietatea publică a municipiului Chișinău, nr. 5, la situația datei de 01.01.2020 ce se regăsește la anexa nr. 1 a Deciziei CMC nr. 7/7 din 27iulie 2021 „Cu privire la aprobarea rezultatelor inventarierii bunurilor imobile aflate în proprietatea mun. Chișinău și a societăților pe acțiuni în care Consiliul Municipal Chișinău deține cota-parte integrală sau majoritară, la situația din 01.01.2020”, sub denumirea grădiniței de copii nr. 121 din str. Alba Iulia 5/2, sunt identificate suprafețe de 2528,2 m.p. din care 866,3 suprafață utilizată și respectiv 1662,9 suprafață transmisă în locațiune. (f. 3-5, dosar administrativ)

Prin urmare, Completul judiciar consideră că prima instanță admițând acțiunea reclamantului și obligând Consiliul Municipal Chișinău să emită actul administrativ favorabil privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani or. Chișinău nr. 0100511196, la preț normativ, nu a ținut cont că regimul juridic al bunurilor din domeniul public este clar și restrictiv, acestea sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile conform art. 5 alin. (2) din Legea nr. 29/2018.

Mai mult, nu există o decizie a Consiliului municipal Chișinău prin care s-ar fi fost dispusă schimbarea regimului juridic al acestui bun din public în privat, ceea ce este o condiție prealabilă și obligatorie pentru orice eventuală înstrăinare.

Iar, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/19-1 din 25.10.2012 „Despre delimitarea unor terenuri proprietate municipal", nu a fost anulată, producând în continuare efecte juridice, cel puțin careva înscrisuri care atestă contrariul, nu au fost prezentate instanței de judecată.

Așadar, în lipsa unei decizii de trecere a bunului imobil vizat din domeniul public în domeniul privat, terenul litigios nu poate face obiectul unui act de dispoziție, iar solicitarea reclamantului contravine dispozițiilor legale în vigoare.

Astfel, soluția care se impune în acest caz, este respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, iar respingerea pretențiilor de bază privind recunoașterea ilegalității refuzului Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ și obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ favorabil privind privatizarea terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normative, duce la respingerea pretențiilor subsecvente privind obligarea pârâților să elibereze borderoul de calcul conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului; obligarea pârâților să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului din str. Alba Iulia 5/2, sect. Buiucani, or. Chișinău, nr. cadastral 0100511196, la preț normativ, cu eșalonarea plății prin achitarea a 50% la data încheierii contractului și restul în rate trimestriale egale pe parcursul a 3 ani.

Din considerentele menționate, Completul specializat ajunge la concluzia de a admite apelul, a casa integral hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă decizie cu privire la respingerea acțiunii depusă de IP Liceul „Columna".

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. c) Codul administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

D E C I D E:

Se admite apelul depus de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 28 iunie 2023 și se emite o nouă decizie, prin care:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea înaintată de Instituția Privată Liceul „Columna".

Decizia este executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată la Curtea Supremă de Justiție cu recurs în termen de două luni.

Președintele ședinței, judecător Mîra Ghenadie

Judecătorii Bostan Angela

Dașchevici Grigore