Dosarul nr. 3-241/2023

2-23015503-12-3-31012023

HOTĂRÂRE
În numele Legii

29 noiembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victor Sîrbu
Grefier Valeria Căinăreanu
Cu participarea:
Avocatul reclamantului Galina Gutium

a examinat în ședință publică în procedură de contencios administrativ, cererea de chemare în judecată depusă de ***** către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea autorității publice de a emite act administrativ individual favorabil, -

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 31.03.2023, ***** prin intermediul avocatului Gitium Galina a depus acțiune în instanța de judecată către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea autorității publice de a emite act administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii înaintate a indicat că, prin actul administrativ individual emis *****din 15.11.2022, Primăria mun. Chișinău i-a refuzat subsemnatului, *****, în transmiterea în proprietate privată a lotului de pământ cu numărul cadastral: *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău (în continuare - actul administrativ *****din 15.11.2022). Drept temei de refuz, Primăria mun. Chișinău i-a comunicat că „Lotul de pământ cu numărul cadastral ***** din *****, este amplasat în Nucleul istoric al Chișinăului, cu amplasamentul cuprins între str. Alexei Mateevici - Mihai Viteazul - Ivan Zaikin - Albișoara - Cheiului - Ismail - Ștefan cel Mare - Ciuflea, este inclus în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin H.P. nr.1531-XII din 22.06.1993”.

Nefiind de acord cu refuzul Primăriei mun. Chișinău *****din 15.11.2022, în scopul soluționării prejudiciere a litigiului administrativ, la data de 15.12.2022, a depus cerere prealabilă către Primăria mun. Chișinău/Consiliul mun. Chișinău, prin care am

solicitat anularea refuzului ***** din 15.11.2022 și emiterea actului administrativ individual favorabil cu privire la transmiterea către reclamant în proprietate privată a lotului de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău.

Ulterior, la 05.01.2023, a recepționat scrisoarea *****din 28.12.2022, prin care Primăria mun. Chișinău, i-a comunicat refuzul său în satisfacerii prealabile, invocând același motiv ca și în actul administrativ individual emis *****din 15.11.2022.

Prin urmare, consideră că, actul administrativ individual *****din 15.11.2022, emis de Primăria mun. Chișinău, ca fiind ilegal și, care-i afectează drepturile și interesele reclamantului legitime.

Menționează că, ***** este proprietarul casei de locuit individuale, cu suprafața de 243,6 m.p., din adresa: *****, mun. Chișinău, nr. cadastral *****(în continuare - ,,bun imobil"), în baza certificatului de moștenitor *****din 05.05.2022, contractului de donație ***** din 03.02.2022 și altor documente ce confirmă dreptul de proprietate. În scopul deservirii și exploatării casei de locuit individuale, foștii proprietari ai casei de locuit din adresa indicată, mama reclamantului *****, al căreia unic moștenitor este, și mătușa acestuia *****, la data de 19.07.2017, s-au adresat Primăriei mun. Chișinău cu cerere privind transmiterea în proprietate privată a lotului de pământ aferent construcției din *****, mun. Chișinău, anexând toate documentele necesare soluționării acesteia (***** din 19.07.2017).

Drept urmare, a fost informat că conform schemei de situație a terenului, elaborată de către secția specializată a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, a fost determinată suprafața lotului de pământ - 479 m.p., ce urmează a fi transmisă în proprietate privată din *****, nr. cadastral *****, pentru deservirea și exploatarea casei de pământ individuale.

Ulterior, prin răspunsul ***** din 28.02.2019, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, a comunicat că ,,În contextul cererii 12.02.2019, vă informează, că la moment, este perfectat proiectul de decizie nou prin care se atribuie în proprietate privată comună, conform cotelor-părți deținute din imobil: lui ***** - (1/3+1/3) și lui ***** - 1/3, ca urmare a vânzării-cumpărării la preț normativ, terenul cu suprafața de 479 mp din ***** 13".

Prin răspunsul ***** din 19.01.2022, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, a comunicat că ,,Proiectul de decizie" Cu privire la transmiterea în proprietate privată comună a lotului de pământ din ***** 13 lui ***** și *****" privind transmiterea în proprietate privată a lotului de pământ din ********** numărul cadastral *****, a fost transmis spre coordonare cu serviciile abilitate ale Primăriei Municipiului Chișinău, inclusiv comisia pentru construcții, arhitectură și relații funciare.

Ulterior, proiectul de decizie în cauză va fi transmis spre examinare și aprobare Consiliului municipal Chișinău.

Susține că, în baza deciziei adoptate, vor fi încheiate contractele de vânzare-cumpărare a terenului menționat supra. Prezentul răspuns, prin care ași fost informați despre rezultatele examinării demersului poartă un caracter informativ-consultativ.

Menționează că, prin răspunsul ***** din 25.03.2022, Direcția Generală

Arhitectură. Urbanism și Relații Funciare, a comunicat că ,,Proiectul de decizie privind transmiterea în proprietate privată comună a lui ***** și *****, ca urmare a cumpărării la preț normativ a lotului de pământ din ********** mun. Chișinău, cu suprafața de 479 mp, pentru deservirea și exploatarea casei de locuit particulare a fost coordonat cu serviciile abilitate și este transmis spre examinare și aprobare Consiliului municipal Chișinău. Răspunsul, prin care ați fost informat despre rezultatele demersului dvs., poartă un caracter informativ-consultativ".

În legătură cu decesul mamei reclamantului ***** și, acceptarea succesiunii rămase, precum și cu acceptarea donației făcute de mătușa reclamantului *****, adică după dobândirea integrală de către reclamant a dreptului de proprietate asupra casei de locuit din adresa indicată, reclamantul și *****, s-au adresat Primăriei mun. Chișinău cu cerere privind perfectarea deciziei pe numele reclamantului *****. Drept urmare, a fost elaborat și proiectul de decizie ,,Cu privire la transmiterea în proprietate privată a lotului de pământ din ********** Cornel Raducanu".

Astfel, din data depunerii cererii de transmitere în proprietate privată a lotului de pământ aferent construcției - 19 iulie 2017, pârâtul i-a informat precum că deja este schema de situație a terenului, elaborată de către secția specializată a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, prin care este determinată suprafața lotului de pământ - 479 m.p., că deja este perfectat proiectul de decizie, că la caz este deja coordonarea favorabilă a proiectului de decizie de către serviciile abilitate ale autorităților publice și, în final, că proiectul de decizie este transmis spre examinare și aprobare Consiliului municipal Chișinău, de altfel, le-a oferit o speranță legitimă referitor la existența unui bun pe care aceștia, proprietarii casei de locuit individuale din *****, mun. Chișinău, îl puteau valorifica.

Ulterior, la data de 22 noiembrie 2022, reclamantul a recepționat actul administrativ individual *****din 15.11.2022, prin care Primăria mun. Chișinău i-a refuzat în transmiterea în proprietate privată a lotului de pământ cu numărul cadastral: *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău, drept motiv indicând, că ,,Lotul de pământ cu numărul cadastral ***** din *****, este amplasat în Nucleul istoric al Chișinăului. Nucleul istoric al Chișinăului cu amplasamentul cuprins între str. Alexei Mateevici - Mihai Viteazul - Ivan Zaikin - Albișoara - Cheiului - Ismail - Ștefan cel Mare - Ciuflea, este inclus în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin H.P. nr. 1531-XII din 22.06.1993".

Deși, tuturor vecinilor reclamantului, construcțiile cărora se află pe ***** mun. Chișinău: nr. cadastral: *****din ***** mun. Chișinău, nr.12; nr. cadastral: ***** și ***** din ***** mun. Chișinău, nr.15; nr. cadastral: ***** din ***** mun. Chișinău, nr. 16; nr. cadastral: ***** din ***** mun. Chișinău, nr. 17; nr. cadastral: ***** din ***** mun. Chișinău, nr. 17 și alt., Consiliul mun. Chișinău/Primărie mun. Chișinău a decis de a le transmite în proprietate privată loturile de pământ: aferente construcțiilor cu încheierea ulterioară a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente construcțiilor lor, ce se confirmă prin Decizia Consiliului municipal Chișinău *****din 01.04.2016 ,,Cu privire la atribuirea în proprietate privată a unui lot de pământ din ***** 12 Melania Ghelvan", planului lotului, și certificatele eliberate de Serviciul cadastral

teritorial „Chișinău” I.P. „Agenția Servicii Publice” din 26.01.2023 privind informația din Registrul bunurilor imobile *****; *****; *****; *****; *****. Or, nu este posibil ca loturile de pământ aferente construcțiilor vecinilor reclamantului din ***** mun. Chișinău, nr.12, nr.15, nr.16, nr.17, nr.17 B și alt., în privința cărora Consiliul mun. Chișinău/Primăria mun. Chișinău a decis de a le transmite în proprietate privată, să nu fie amplasate în Nucleul Istoric al Chișinăului, iar lotul de pământ cu numărul cadastral *****, aferent casei de locuit ce-mi aparține, din aceeași stradă - *****, să fie amplasat în Nucleul istoric al Chișinăului.

Astfel, consideră că prin emiterea actului administrativ *****din 15.11.2022, Primăria mun. Chișinău a încălcat expres art. 137 al Codului administrativ, denumit Dreptul discreționar, care, în alin.(3) stabilește, că stările de fapt identice în esență se tratează identic.

De asemenea, prin emiterea actului administrativ ***** din 15.11.2022, Primăria mun. Chișinău a încălcat art.23 al Codului administrativ, denumit „Egalitatea de tratament”, care prevede că: utoritățile publice și instanțele de judecată competente acționează respectând principiul egalității și nediscriminării. Autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să trateze în mod egal persoanele aflate în situații similare. Orice diferență de tratament trebuie justificată în mod obiectiv. Atât în cadrul procedurii administrative, cât și în cadrul procedurii de contencios administrativ sau ca rezultat al acestora, nicio persoană nu poate beneficia de privilegii, nu poate fi dezavantajată, lipsită de drepturi sau scutită de obligații pe motiv de rasă, origini familiale, sex, limbă, cetățenie, apartenență etnică, religie, convingeri politice sau ideologice, educație, situație economică, condiție socială.

Prin urmare, prin refuzul Primăriei mun. Chișinău ***** din 15.11.2022 de a-i transmite în proprietate privată lotul de pământ cu numărul cadastral: *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău, i s-a respins acordarea avantajului solicitat.

Potrivit pct.47 lit. b) al Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 02.04.2013, după dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor sau încăperilor (...) proprietarii acestora sunt în drept (...) să dobândească în proprietate terenul respectiv, prin vânzare-cumpărare la preț normativ.

Conform art. 4 alin. (10) al Legii nr. 1308 din 25.07.1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depășește norma prevăzută de legislație se vând la prețul normativ conform tarifului indicat la poziția I din anexă la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află în cazul în care, după parametri și amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

Astfel, raportând prevederile precitate la situația în speță, proprietarul casei de locuit individuale din adresa: *****, mun. Chișinău, este în drept să dobândească în proprietate privată lotul de pământ cu numărul cadastral: *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău, prin vânzare-cumpărare la preț normativ, după cum au dobândit în

proprietate privată loturile de pământ aferente construcțiilor sale și vecinii acestuia din ***** mun. Chișinău.

Solicită partea reclamantă *****:

- anularea actului administrativ individual ilegal defavorabil și, anume, a refuzului Primăriei mun. Chișinău *****din 15.11.2022 de a transmite subsemnatului, *****, în proprietate privată lotul de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău;

- obligarea pârâtului de a emite actul administrativ individual favorabil cu privire la transmiterea subsemnatului, *****, în proprietate privată a iotului de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău.

La 03.03.2023, din partea reclamantului, a fost depusă cerere privind concretizarea cercului participanților la proces și cerințelor din cererea de chemare în judecată.

În susținerea cererii reclamantul își concretizez cercul participanților la proces, după cum urmează: Primarul general al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, MD-2012, mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfînt, nr.83.

De asemenea, drept urmare, își concretizează și cerințele din cererea de chemare în judecată, conducându-se de art.art. 1, 3 alin. (1) lit. a), 5 lit. a), 6 alin.(l) lit. a), 7, 16-17 alin. (1) lit. a), 19, 25 alin.(1) lit. b), 26 alin.(1) ale Legii contenciosului administrativ nr.793 din 10.02.2000 (în vigoare până la 31.03.2019); art. art. 5, 10-11, 16-17, 20-21, 23-25, 39, 44, 48, 64 alin.(3), 132, 141, 189 alin. (l), 191 alin.(l), 196 alin.(l), 197, 203 lit. a), 204, 206 lit. a)-c), 207, 208, 209 alin. (1) lit. a), 211-212, 258 alin. (1) ale Codului administrativ, art.art.5, 166-167, 277-278 ale CPC.

Solicită partea reclamantă *****:

- anularea actului administrativ individual ilegal defavorabil și, anume, a refuzului Primăriei mun. Chișinău *****din 15.11.2022 de a transmite lui ***** în proprietate privată lotul de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău;

- obligarea Primarului general al mun. Chișinău de a emite actul administrativ individual favorabil cu privire la transmiterea lui ***** în proprietate privată a lotului de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău;

- obligarea Consiliului municipal Chișinău de a emite actul administrativ individual favorabil și, anume, a deciziei cu privire la transmiterea lui ***** în proprietate privată a lotului de pământ cu numărul cadastral *****, aferente construcției din *****, mun. Chișinău.

La 13.04.2023, prin intermediul cancelariei Judecătorie Chișinău (sediul Rîșcani), din partea Primarului General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău a parvenit referința pe marginea cererii de chemare în judecată, prin care autoritatea și-a exprimat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată.

În motivarea referinței pârâtul menționează că, prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007 a fost aprobat Planul Urbanistic general al orașului Chișinău ca document fundamental cu caracter directoriu în definirea și implementarea politicilor, programelor și proiectelor de dezvoltare ale orașului Chișinău. În conformitate cu decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie

2008 a fost aprobat Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău ca parte componentă a Planului Urbanistic General al or. Chișinău, cu caracter regulatorii. Potrivit prevederilor pct. 4 a deciziei nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, Consiliul Municipal Chișinău a decis că pentru Zona Centrală istorică a orașului Chișinău Regulamentul local intră în vigoare după aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a Planului urbanistic Zonal Centru și a Schemei complexe a transporturilor. În această ordine de idei, indică că lotul de pământ cu numărul cadastral *****, din ********** mun. Chișinău, este amplasat în Nucleul istoric al Chișinăului. Nucleul istoric al Chișinăului cu amplasamentul cuprins între Alexei Mateevici- Mihai Viteazul-Ivan Zaikin-Albișoara-Cheiului-Ismail-Ștefan cel Mare-Ciuflea, este inclus în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin H.P. nr. 1531-XII din 22.06.1993.

Totodată evidențiază în context normele legale ce decurg din conținutul scrisorii Comisiei economie, buget și finanțe a Parlamentului Republicii Moldova nr. 371 din 24 iunie 2022. Astfel, specifică că potrivit art. 22 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 121/2017 privind administrarea și dezetatizarea proprietății publice, obiect al privatizării pot fi terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcții, cu excepția celor nominalizate la art. 53 alin. (5). Conform alin. (5) nu pot fi privatizate terenurile: a) din domeniul public; b) aferente bunurilor din rezervele de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; c) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase; d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

În acest sens, art. 53 alin. (3) lit. a) și d) din Lege dispune, că nu pot fi privatizate terenurile din domeniul public, precum și terenurile care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate. În conformitate cu art. l alin. (2) din Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor „toate monumentele situate pe teritoriul Republicii Moldova fac parte din patrimoniul ei cultural și se află sub protecția statului”. Potrivit art. 2 alin. (4) din Legea enunțată, fiecare monument este constituit din următoarele componente: a) componenta construită: construcții și amenajări; b) teren, legat de componenta construită din punct de vedere istoric și sau funcțional; c) stratul cultural-arheologic, situat subteran. Conform art. (8) alin. (1) din aceeași Lege monumentele și componentele lor aflate în proprietatea publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile. La moment, având în vedere art. 29 al Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil, terenurile gestionate de către proprietarii caselor de locuit cad sub efectul Legii nr. 133/2018 (în vigoare din 01.03.2019), asupra cărora se vor institui drept de superficie, fără achitarea redevenței anuale.

Luând în considerație cele relatate, în temeiul, art. 224 Cod administrativ solicită respingerea acțiunii înaintate de Cornel Raducanu împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primarului General ca neîntemeiată.

Reclamantul, *****, în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost citată legal, fapt confirmat prin materialele dosarului. Astfel, ținând cont de faptul că partea neprezentă în ședință de judecată a fost citat despre examinarea cauzei, instanța de

judecată a dispus în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În ședința de judecată reprezentatul reclamantului, ***** avocatul Gutium Galina, împuternicită în baza mandatului seria MA nr. 1773777 din 03.12.2022, a susținut cererea de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate.

Pârâții Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost citată legal, fapt confirmat prin materialele dosarului. Astfel, ținând cont de faptul că partea neprezentă în ședință de judecată a fost citat despre examinarea cauzei, instanța de judecată a dispus în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată:

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicaţiile părţilor prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de ***** către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea autorității publice de a emite act administrativ individual favorabil, este una neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

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

Conform art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.

Conform art. 3 Cod 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.

Conform art. 18 Cod administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii.

Conform art. 22 alin. (1) Cod 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.

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

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

Potrivit art. 225 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

Conform art.206 alin.(1) Cod administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

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

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată constată că, reclamantul a respectat procedura de depunere a acțiunii, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească constatând că acțiunea este admisibilă, va examina fondul acesteia.

Reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul şi care a fost formulat astfel - 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 instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea autorității publice de a emite act administrativ individual favorabil.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contencios administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Din materialele cauzei, instanța reține că, prin scrisoarea *****din 15 noiembrie 2022, Primăria municipiului Chișinău a examinat solicitările lui Cornel Răducanu privind transmiterea în proprietate privată a lotului de teren aferent construcțiilor din ********** identificat prin numărul cadastral *****. Autoritatea publică locală a constatat că terenul în cauză este situat în Nucleul istoric al municipiului Chișinău, zonă inclusă în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531-XII din 22.06.1993. Conform prevederilor art. 8 alin. (1) din Legea nr. 1530/1993 „Privind ocrotirea monumentelor", terenurile și componentele acestora aflate în proprietatea publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile, motiv pentru care solicitarea petentului nu poate fi acceptată. Totodată, având în vedere prevederile art. 29 alin. (2^1), lit. d) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil, terenurile gestionate de proprietarii caselor de locuit cad sub incidența Legii nr. 133/2018, fiind susceptibile de constituirea unui drept de superficie, fără achitarea redevenței anuale. În acest context, a comunicat că partea reclamantă are posibilitatea de a formula o cerere în vederea stabilirii unui drept de superficie, în conformitate cu Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16.07.2020.

Prin cererea prealabilă din 15 decembrie 2022, partea reclamantă a solicitat anularea actului administrativ individual ilegal defavorabil și, anume, a refuzului Primăriei mun.Chișinău ***** din 15.11.2022 de a transmite subsemnatului, *****, în proprietate privată lotul de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău; emiterea actului administrativ individual favorabil cu privire la transmiterea subsemnatului, *****, în proprietate privată a lotului de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcției din *****, mun. Chișinău.

Prin decizia *****din 28 decembrie 2022, Primăria municipiului Chișinău a examinat cererea prealabilă depusă de Cornel Răducanu, prin care s-a solicitat anularea răspunsului *****din 15.11.2022 și admiterea cererilor anterioare privind legalizarea terenului aferent construcțiilor din ***** 13. Astfel, autoritatea publică locală a reiterat faptul că terenul cu numărul cadastral ***** este situat în Nucleul istoric al municipiului Chișinău, zonă inclusă în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531-XII din 22.06.1993. Conform prevederilor art. 8 alin. (1) din Legea nr. 1530/1993 „Privind ocrotirea monumentelor", terenurile publice aflate în această zonă sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile, ceea ce determină imposibilitatea transmiterii lor în proprietate privată. Totodată, conform art. 29 alin. (2^1), lit. d) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil, terenurile gestionate de proprietarii caselor de locuit intră sub incidența Legii nr. 133/2018, care permite constituirea dreptului de superficie fără achitarea redevenței anuale. A comunicat că, partea reclamantă are posibilitatea de a solicita stabilirea dreptului de superficie în conformitate cu Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16.07.2020.

Potrivit certificatului de moștenitor din 05 mai 2022, se atestă că ***** este unicul moștenitor al întregului patrimoniu succesoral rămas după decesul defunctei *****.

Potrivit contractului de donație din 03 februarie 2022, se atestă că ***** în calitate de donator, a transmis cu titlu gratuit lui ***** în calitate de donatar, o cotă parte de 1/3 din bunul imobil situat în municipiul Chișinău, sector Rîșcani, *****, constituit din casă de locuit individuală cu suprafața totală de 243,6 m.p., având numărul cadastral *****, înscris în Registrul bunurilor imobile *****.

Prin scrisoarea ***** din 28 februarie 2019, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a comunicat că a fost perfectat un nou proiect de decizie privind atribuirea în proprietate privată comună a terenului cu suprafața de 479 mp, situat în municipiul Chișinău, *****, conform cotelor-părți deținute din imobil lui ***** (1/3+1/3) și lui ***** 1/3, prin vânzare-cumpărare la preț normativ, în vederea înaintării proiectului de decizie spre avizare serviciilor abilitate ale Primăriei municipiului Chișinău și ulterior spre examinare și aprobare în Consiliul Municipal Chișinău.

Prin scrisoarea ***** din 19 ianuarie 2022, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a comunicat că proiectul de decizie cu privire la transmiterea în proprietate privată comună a lotului de pământ din ********** lui ***** și ***** a fost transmis spre coordonare către serviciile competente ale Primăriei Municipiului Chișinău, inclusiv comisia pentru construcții, arhitectură și relații funciare. Ulterior, proiectul urmează a fi supus examinării și aprobării în Consiliul Municipal Chișinău.

Prin scrisoarea ***** din 25 martie 2022, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare

Conform art. 1 din Legea nr. 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor,

(1) În sensul prezentei legi, monumente sunt orice bunuri imobile de patrimoniu cultural (în continuare – monumente), care reprezintă mărturii ale evoluției civilizațiilor de pe teritoriul Republicii Moldova, precum și ale dezvoltării spirituale, politice, economice și sociale a acesteia, și care sunt înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat (în continuare – Registrul monumentelor) și în registrele monumentelor de importanță locală.

(2) Toate monumentele situate pe teritoriul Republicii Moldova fac parte din patrimoniul ei cultural şi se află sub protecţia statului.

(3) Monumente care fac parte din patrimoniul cultural sunt considerate:

a) operele de arhitectură, sculptură monumentală, elementele sau structurile cu caracter arheologic, inscripţii, grote şi grupuri de elemente care au valoare naţională sau internaţională din punct de vedere istoric, artistic sau ştiinţific;

b) ansamblurile: grupuri de construcţii izolate sau grupate, inclusiv zone construite, care, datorită arhitecturii, unităţii şi integrităţii lor în peisaj, au valoare naţională sau internaţională din punct de vedere istoric, urbanistic, artistic sau ştiinţific;

c) siturile: lucrări ale omului sau opere rezultate din conjugarea acţiunilor omului şi naturii, precum şi zonele incluzând terenurile arheologice care au valoare naţională sau internaţională din punct de vedere istoric, urbanistic, estetic, etnografic sau antropologic.

(4) Ocrotirea monumentelor, indiferent de regimul lor de proprietate, reprezintă o activitate de interes public.

Conform art. 2 din Legea nr. 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor,

(1) În categoria monumente singulare se includ edificiile, construcțiile sau structurile care reprezintă diverse programe funcționale (de apărare, rezidențiale, eclesiastice, sociale, administrative, comerciale, științifice, educaționale, industriale și tehnice), structurile de arhitectură rurală, de interes istoric sau etno-antropologic, istorico-memorialistice, precum și cele care reprezintă lucrări artistice și funerare.

(2) În categoria ansambluri se includ ansamblurile arhitecturale care cuprind construcții/structuri caracterizate prin omogenitate istorică, juridică sau funcțională, inclusiv cetăți, ansambluri monastice, cimitire, curți boierești, conace, ansambluri industriale, ansambluri arhitectural-peisagistice, grădini, scuaruri, parcuri istorice, centre orășenești sau rurale istorice, orașe sau sate istorice, fragmente de structură urbană sau rurală istorică, cartiere, piețe, străzi. Între hotarele centrelor orășenești sau rurale istorice, ale orașelor și satelor istorice pot să existe monumente singulare sau ansambluri.

(3) În categoria situri se includ locuri ale memoriei, legate de evenimente istorice sau culturale semnificative, de viața unor personalități remarcabile, și rezervațiile cultural-istorice sau cultural-naturale. Între hotarele siturilor pot să existe monumente singulare sau ansambluri.

(4) Fiecare monument este constituit din următoarele componente:

a) componenta construită: construcții și amenajări;

b) teren, legat de componenta construită din punct de vedere istoric și/sau funcțional;

c) stratul cultural-arheologic, situat subteran.

(5) Monumentele dispun de hotar stabilit pe limita exterioară a terenului acestora. Hotarul monumentelor se stabilește în urma cercetării materialelor de arhivă, a planurilor istorice de hotărnicie/cadastrale, a altor investigații științifice, ținându-se cont de asigurarea integrității bunurilor patrimoniului cultural, precum și de etapele de dezvoltare istorică a acestora, în conformitate cu normele metodologice aprobate de Ministerul Culturii.

(6) Monumente pot fi bunurile imobile ce s-au păstrat bine în întregime, în stare fragmentară ori în stare de ruină.

Conform art. 8 din Legea nr. 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor,

(1) Monumentele şi componentele lor aflate în proprietatea publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

(2) Organele de stat şi persoanele indicate la art. 7 alin. (2), (4) și (6) pot transmite în posesiune sau folosinţă monumentele de care dispun instituţiilor şi organizaţiilor de stat sau obşteşti, precum şi persoanelor fizice și juridice, acordând prioritate muzeelor, arhivelor, bibliotecilor şi altor instituţii specializate.

Conform art. 29 din Legea nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova,

(1) Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor

imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;

b) are un drept de concesiune asupra terenului;

c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit. a)-c);

e) nu are niciun drept asupra terenului.

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

(21) De plata redevenței anuale prevăzute la alin. (2) se scutesc:

a) autorităţile/instituţiile bugetare finanțate de la bugetul de stat, autorităţile/instituţiile publice la autogestiune fondate de autoritățile administrației publice centrale, întreprinderile de stat şi societăţile comerciale cu capital integral de stat – în privința terenurilor proprietate a statului pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;

b) autorităţile/instituţiile bugetare finanțate de la bugetul local, autorităţile/instituţiile publice la autogestiune fondate de autoritățile publice locale, întreprinderile municipale şi societăţile comerciale cu capital integral ale unității administrativ-teritoriale – în privința terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;

c) asociațiile de coproprietari în condominiu, cooperativele de construcție a locuințelor, asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate, cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;

d) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodăreşti şi grădinilor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.

(3) În cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

(4) În cazurile prevăzute la alin. (1) lit. a)-d), dacă proprietarul bunului imobil respectiv are dreptul menționat doar asupra părții respective a terenului, dreptul de superficie se extinde doar asupra părții terenului asupra căreia el are dreptul menționat.

(5) Dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu. Cu toate acestea, în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menționat la alin. (1) lit. a)-d) stabilește un termen de existență al dreptului menționat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de existență al dreptului menționat.

Conform art. 22 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice,

(1) Obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică:

a) pachetele de acţiuni;

b) părţile sociale;

c) încăperile nelocuibile;

d) construcţiile nefinalizate;

d[1]) întreprinderile de stat/municipale, ca complexe patrimoniale unice;

e) bunurile imobile, mobile și complexele de bunuri;

f) terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcţii, cu excepţia celor nominalizate la art.53 alin.(5);

g) locuințele ajunse în proprietatea statului ca rezultat al moștenirii vacante.

(1[1]) Nu pot fi obiect al privatizării:

a) încăperile nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autorități publice, întreprinderi, organizații şi/sau instituții de stat/municipale, cu excepția încăperilor aflate în subsolul ori la parterul clădirilor respective, în cazul în care în documentația de proiect sau în documentația aferentă inventarierii tehnice este prevăzută amplasarea obiectivelor de menire socială pentru acestea, precum și cu excepția încăperilor aflate în subsol sau la etajele tehnice, în cazul în care acestea nu sunt destinate amplasării elementelor structurale ale obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară;

b) bunurile imobile care constituie patrimoniu cultural național, cu excepția celor permise pentru vânzare/cumpărare în conformitate cu legislația;

c) bunurile imobile în a căror privință sunt adoptate decizii de demolare în conformitate cu planul general de dezvoltare a localității;

d) încăperile amplasate în zona de protecție a obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară, în pasajele subterane pentru pietoni şi în alte locuri de uz comun;

e) încăperile în care sunt amplasate elemente structurale ale obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară;

f) încăperile al căror cost a fost inclus în costul unor alte bunuri care se privatizează.

(2) Obiect al privatizării pot fi şi bunurile restituite în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale în urma rezilierii/anulării contractelor de vînzare-cumpărare, inclusiv drepturile litigioase, bunurile transmise de persoane fizice ori juridice în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, precum şi bunurile/drepturile apărute ca urmare a convertirii datoriilor în acţiuni.

(3) Nu pot fi obiect al privatizării bunurile specificate la art.13 şi nici bunurile imobile sau bunurile mobile pasibile de înregistrare de stat, dreptul de proprietate publică asupra cărora nu a fost înregistrat în modul stabilit de lege.

Conform art. 53 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice,

(1) Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează şi bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislaţia funciară şi cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabileşte prin regulament, aprobat de Guvern.

(2) Actele în al căror temei proprietarii de bunuri privatizate sau de întreprinderi private deţin în posesiune şi folosinţă terenurile aferente lor, cu excepţia contractelor de arendă, se anulează , iar rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile se efectuează la cererea organului abilitat cu dreptul de administrare a terenului.

(3) După privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părţilor (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcţiei, coproprietarii acesteia sînt în drept:

a) să încheie contract de locaţiune a terenului aferent bunului privatizat; sal

b) să dobîndească în proprietate comună pe cote-părţi terenul respectiv.

(4) La privatizarea terenului aferent bunului privatizat, cumpărătorului nu i se transmite şi dreptul de proprietate asupra obiectivelor infrastructurii inginereşti care se folosesc pentru asigurarea necesităţilor publice.

(5) Nu pot fi privatizate terenurile:

a) din domeniul public;

b) aferente bunurilor din rezervele de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecţie civilă nepasibile de privatizare;

c) poluate cu substanţe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase;

c^{1}) terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie;

d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

În speță, obiectul contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalității refuzului Primăriei mun. Chișinău de a transmite reclamantului ***** în proprietate privată terenul aferent construcției sale din str. Constantin Stamati nr. 13, mun. Chișinău.

Instanța constată că, refuzul autorității publice locale de a transmite în proprietate privată lotul de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcției din *****, municipiul Chișinău, este întemeiat și legal, fiind emis cu respectarea prevederilor legale.

Astfel, potrivit art. 8 alin. (1) din Legea nr. 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor, monumentele și componentele lor aflate în proprietatea publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Se remarcă că, norma legală enunțată instituie un regim juridic special asupra terenurilor și bunurilor clasificate drept monumente, interzicând înstrăinarea acestora din domeniul public.

Ma mult, potrivit Hotărârii Parlamentului nr. 1531 din 22.06.1993, nucleul istoric al Chișinăului este inclus în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat,

iar amplasamentul acestuia este delimitat prin perimetrul format de străzile Alexei Mateevici - Mihai Viteazul - Ivan Zaikin - Albișoara - Cheiului - Ismail - Ștefan cel Mare - Ciuflea. Subsecvent, din materialele cauzei se atestă că terenul solicitat de reclamant se află în zona protejată, ceea ce atrage incidența dispozițiilor legale care interzic înstrăinarea terenurilor situate în perimetrul de protecție al monumentelor istorice.

Totodată, art. 2 alin. (4) din Legea nr. 1530 din 22.06.1993, definește monumentul ca fiind constituit nu doar din componenta construită, ci și din terenul aferent, în măsura în care acesta este legat din punct de vedere istoric și/sau funcțional de componenta edificată. În speță, terenul în litigiu constituie parte integrantă a Nucleului istoric al Chișinăului, iar statutul său de teren public protejat este consolidat de cadrul normativ în vigoare, care prevede expres interdicția de înstrăinare a acestuia.

Prevederile art. 53 alin. (3) lit. a) și d) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, stipulează că nu pot fi privatizate terenurile din domeniul public și cele care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Astfel, întrucât terenul revendicat de reclamant face parte din domeniul public și este supus regimului de protecție al patrimoniului cultural, acesta nu poate face obiectul vânzării-cumpărării în condițiile solicitate de reclamant.

De asemenea, instanța reține că art. 29 alin. (2^1), lit. d) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii Moldova prevede că terenurile gestionate de proprietarii caselor de locuit cad sub incidența Legii nr. 133/2018, în temeiul căreia se poate constitui un drept de superficie, fără achitarea redevenței anuale, dar fără posibilitatea de dobândire a dreptului de proprietate.

În context, instanța remarcă că, art. 29 alin. (2^1), lit. d) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002
oferă părții reclamante o alternativă legală pentru utilizarea terenului, fără a contraveni interdicțiilor de înstrăinare stabilite de legislație.

În concluzie, având în vedere că terenul solicitat este situat în Nucleul istoric al Chișinăului, că face parte din domeniul public, fiind supus regimului de protecție a monumentelor, și că legislația interzice expres înstrăinarea acestuia, instanța constată că refuzul autorității publice este justificat.

La fel, instanța remarcă că solicitarea reclamantului de a obliga autoritățile publice, respectiv Primarul General al municipiului Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău, să emită acte administrative favorabile privind transmiterea în proprietate privată a terenului cu numărul cadastral *****, este neîntemeiată.

Astfel, potrivit art. 53 alin. (3) lit. a) și d) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, nu pot fi privatizate terenurile care fac parte din domeniul public, precum și terenurile care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate. În speță, deoarece terenul revendicat de reclamant se află în Nucleul istoric al Chișinăului, care este inclus în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

În temeiul art. 8 alin. (1) din Legea nr. 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor, monumentele și componentele acestora, aflate în proprietatea publică,

sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile. De asemenea, conform art. 2 alin. (4) din aceeași lege, fiecare monument include terenul aferent acestuia, în măsura în care este legat din punct de vedere istoric și/sau funcțional de componenta construită. Prin urmare, terenul revendicat de reclamant, situat în zona protejată a Nucleului istoric al Chișinăului, se află sub regim de protecție, ceea ce face imposibilă înstrăinarea sa din proprietatea publică.

Totodată, art. 22 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 prevede expres că obiect al privatizării pot fi terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, cu excepția celor interzise la art. 53 alin. (5), care include terenurile din domeniul public și cele care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate. În cazul de față, terenul în litigiu este clasificat ca teren aferent unui monument istoric, iar înstrăinarea acestuia este interzisă prin legislația specială privind protecția patrimoniului cultural.

Mai mult decât atât, instanța reține că, în conformitate cu art. 225 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ, ci doar să verifice legalitatea acestuia. Exercitarea dreptului discreționar al autorității publice trebuie să respecte limitele impuse de lege.

În plus, art. 29 alin. (2^1), lit. d) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii Moldova stabilește că terenurile gestionate de proprietarii caselor de locuit cad sub incidența Legii nr. 133/2018, care permite constituirea unui drept de superficie asupra terenului, fără achitarea redevenței anuale, dar nu permite transmiterea în proprietate privată a acestuia. Astfel, cadrul legal oferă reclamantului o alternativă viabilă pentru utilizarea terenului, fără a încălca regimul juridic de protecție a patrimoniului cultural.

Cu privire la criticile părții reclamante privind transmiterea în proprietate a terenurilor vecine. Instanța reține că, invocare a unor cazuri de transmitere în proprietate a terenurilor vecine nu poate constitui un temei legal pentru admiterea acțiunii. Or, fiecare caz trebuie analizat individual, în funcție de situația juridică concretă și prevederile legale aplicabile **la momentul examinării**. În speță, instanța constată că autoritatea publică a acționat în conformitate cu prevederile legale în vigoare la momentul examinării cererii reclamantului, ținând cont de statutul juridic actual al terenului solicitat.

Instanța notează că, deși autoritatea publică nu poate transmite terenul în proprietate privată, aceasta a oferit părții reclamante posibilitatea de a solicita constituirea unui drept de superficie, fără achitarea redevenței anuale, conform prevederilor Legii nr. 133/2018 și ale Regulamentului aprobat prin Decizia CMC nr. 11/13 din 16.07.2020. Soluția propusă de autoritatea publică locală este în concordanță cu prevederile legale și oferă părții reclamante posibilitatea de a-și exercita drepturile asupra construcției deținute, fără a afecta regimul juridic special al terenului situat în zona protejată.

Celelalte argumente invocate de partea reclamantă nu au relevanţă, deoarece nu denotă încălcarea esenţială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru anularea actului administrativ contestat şi urmează a fi respinse.

În acest context, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile pârâtului sunt întemeiate, or, poziția reclamantului expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material și pe argumente neprobate.

Coroborând normele legale citate cu circumstanțele speței, instanța deduce, că activitatea administrativă efectuată de către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău este una legală și întemeiată. Or, autoritatea publică la soluționarea speței a cercetat complet și multiaspectual circumstanțele și în limita competenţei, a emis actul administrativ prin care și-a realizat scopul său legal.

Astfel, analizând normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanțele de fapt ale speţei şi materialul probatoriu administrat, instanța conchide că, nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actului administrativ de către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău.

Totodată, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile autorității pârâte sunt întemeiate, or, poziția părții reclamante, expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material.

În aceiași ordine de idei, instanța concluzionează că, în speță, actele administrative contestate nu încalcă principiul proporționalității între mijloacele folosite şi scopul urmărit, bazându-se pe probleme identificate, justificate obiectiv şi rezonabil.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a) - e).

În conformitate cu prevederile art. art. 232, 224 - 226, din Codul administrativ, instanța de judecată, -

H o t ă r ă ș t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de ***** către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la anularea refuzului Primăriei mun.Chisinău *****din 15.11.2022 de a transmite lui ***** în proprietate privată lotul de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcţiei din *****, mun. Chişinău; obligarea Primarului General al mun. Chișinău de a emite actul administrativ individual favorabil cu privire la transmiterea lui ***** în proprietate privată a lotului de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcţiei din *****, mun. Chişinău și obligarea Consiliului municipal Chişinău de a emite actul administrativ individual favorabil şi, anume, a deciziei cu privire la transmiterea lui ***** în proprietate privată a lotului de pământ cu numărul cadastral *****, aferent construcţiei din *****, mun. Chişinău - se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru). Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Preşedintele şedinţei,
judecător **Victor Sîrbu**