Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani jud. L. Holeviţcaia
Dosarul nr. 3a-706/22 (2-16216664-02-3a-05042022)

D E C I Z I E

21 februarie 2024 mun. Chişinău

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:
Preşedintele completului Victoria Sîrbu
Judecătorii Angela Braga și Veronica Negru
Grefier Marina Samatiuc

examinînd în ședință de judecată publică, cererea de apel înaintată de Agenția Proprietății Publice împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani din 30 decembrie 2021, la acțiunea depusă de SRL"Conrep" și Anatolie Lucoșcov împotriva Consiliului municipal Chișinău, persoane terțe: Agenția Proprietății Publice, SRL "Lismedfarm" și Tatiana Doljicova privind constatarea nulității deciziei,

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei:

1. La 06 decembrie 2016, SRL„Conrep" s-a adresat cu acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului municipal Chișinău, prin care a solicitat declararea nulității deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19.05.2016 (f.d.2-5, vol.I).

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19.05.2016 "Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL"Lismedfarm" din șos.Munceşti, 167A": - a fost stabilită suprafaţa şi hotarele terenului necesar utilizării în procesul tehnologic, aferent obiectivului privat (comercial) din şos.Munceşti, 167A, în limitele specificate în planul-anexă; - a fost acceptată vînzarea terenului numărul cadastral *****, aferent obiectivului privat, nefinalizat din şos.Munceşti, 167A, în limitele specificate în planul-anexă; - pct.3.2 s-a dispus să încheie contractul de vînzare-cumpărare a terenului şi să achite plata; pct.3.5 - să obţină certificatul de urbanism de la Direcţia Generală Arhitectură şi Urbanism şi Relaţii Funciare (în cazul preconizării unor construcţii); - pct.8.1d s-a dispus să fie operate modificările în documentaţia

cadastrală privind terenul proprietate municipală înregistrat anterior (numărul cadastral 0100117042).

Indică reclamanta că, despre această Decizie a aflat la data de 30.10.2016, după ce SRL"Lismedfarm" a început lucrări de construcţie şi i-a blocat reclamantei total calea de acces la imobilul reclamantului.

Menționează că, la data de 04.11.2016 a scris o cerere prealabilă, prin care a solicitat în mod de urgenţă adoptarea unei decizii de anulare a deciziei nr.1/46-13 din 19.05.2016, deoarece a fost adoptată cu încălcarea legii. Decizia în cauză nu a fost anulată şi nici nu a primit un răspuns cu privire la încălcările menţionate. În asemenea circumstanţe s-a adresat în instanţa de judecată cu prezenta acţiune.

Consideră că încălcările din partea Consiliului municipal Chişinău sunt evidente şi se confirmă chiar prin propriile acte administrative eliberate anterior. De exemplu, în anul 2010, indică reclamantul că a început lucrările de proiectare a depozitului cu oficii, pe terenul ce aparține reclamantului din mun.Chişinău, şos.Munceşti, 165. Acest proiect a fost avizat de toate autorităţile competente, inclusiv de Direcţia Generală Arhitectură şi Urbanism şi Relaţii Funciare, care a avizat instalarea unei porţi şi a unei căi de evacuare în caz de incendiu cu ieşirea spre terenul public din şos.Munceşti, 167A. Ca dovadă poate servi planul general şi proiectul tehnologic de construcţie a Depozitului cu oficii din şos.Munceşti 165.

Explică că a solicitat să-i fie atribuită o parte din acest lot de teren public, necesar procesului tehnologic, dar şi pentru accesul maşinilor, persoanelor, autospecialelor, etc., însă, prin răspunsul nr.21/1369-p din 20.08.2010, a primit un răspuns că înstrăinarea bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii.

Cu toate acestea, observă că prin Decizia Consiliului municipal Chişinău nr.1/46-13 din 19.05.2016, SRL"Lismedfarm" a primit un teren public în proprietate privată, fără a fi organizată vreo licitaţie, adică a fost înstrăinat un bun public în condiţii ce contravin legii.

Invocă societatea reclamantă că a fost discriminată şi nu i s-a permis să cumpere acest teren, iar în consecință i-au fost lezate drepturile privind procurarea unui bun public, iar ca rezultat a pierdut posibilitatea de a se folosi de imobilul său (depozit) pe care l-a construit cu câțiva ani mai înainte şi la care a primit acordul administrației locale de a se folosi de acest teren.

La fel, invocă că o parte din terenul înstrăinat era drum, iar legea interzice vânzarea drumurilor. Ca dovadă poate servi planul general întocmit în luna aprilie 2010, care este avizat de Direcţia Generală Arhitectură şi Urbanism şi Relaţii Funciare, din care rezultă că terenul înstrăinat era de fapt un drum şi este unica cale de acces pentru maşinile marfare către depozitul pe care l-a construit reclamantul. Din acest plan rezultă că terenul era atribuit construcţiei reclamantului şi nu putea fi atribuit altei persoane, fără acordul reclamantului.

Menționează că, despre lezarea intereselor societății reclamante se cunoștea încă din anul 2011, când întreprinderea a înregistrat la Primăria mun.Chişinău cererea cu nr.de intrare 06-111/6932 din 11.11.2011, prin care şi-a exprimat dezacordul la privatizarea terenului de pe şos.Munceşti 167. Ulterior, la data de 24.01.2012 a mai scris o cerere cu nr. de intrare 06-111/6932/11 prin care din nou și-a exprimat dezacordul cu privire la privatizarea terenului de pe şos.Munceşti 167. Or, la adoptarea Deciziei Consiliului municipal Chişinău nr.1/46-13 din 19.05.2016 nu s-a ţinut cont de interesele reclamantului, ci dimpotrivă au fost acordate nişte facilităţi ilegale SRL"Lismedfarm".

Ca rezultat invocă reclamantul că, s-a ajuns în situaţia când reclamantul nu se poate folosi de o parte din imobil, deoarece i s-a îngrădit accesul către poarta depozitului şi s-a îngrădit accesul către peretele imobilului reclamantului, pe care nu-l mai poate îngriji, repara. Totodată indică că a fost blocat accesul autospecialelor pentru intervenția în caz de incendiu, fapt ce, pe de o parte, lezează drepturile reclamantei, iar, pe de altă parte, contravine normelor legale.

Conform normativelor în construcţii NCM B.01.03-2005 distanţa între clădiri nu trebuie să fie mai mică de 9 metri, iar accesul autospecialelor de intervenţie la incendii trebuie să fie posibil de-a lungul clădirii din cel puţin două părţi. La fel trebuie să existe cel puţin două căi de evacuare la fiecare nivel. Conform proiectului de construcţie şi a planului general avizat de Direcţia generală arhitectură şi urbanism şi relaţii funciare, SRL"Conrep" a construit o cale de evacuare şi acces pe terenul public, care a fost înstrăinat ilegal prin Decizia Consiliului municipal Chişinău nr.1/46-13 din 19.05.2016.

Invocă că, o altă încălcare constituie faptul că prin Decizia Consiliului municipal Chişinău nr.1/46-13 din 19.05.2016 a fost înstrăinată o parte din teren care este destinat rețelelor inginerești. Mai exact este vorba despre reţelele destinate pentru recepţionarea apelor uzate la care este conectat şi imobilul reclamantului (conform ridicării topografice).

Toate încălcările sus-menţionate demonstrează cu certitudine ilegalitatea Deciziei Consiliului municipal Chişinău nr.1/46-13 din 19.05.2016, iar ca rezultat aceasta urmează a fi declarată nulă.

2. La 18 mai 2017, Anatolie Lucoșcov, care a intervenit în proces în baza cererii depuse (f.d.84-88, vol.I), a solicitat declararea nulității Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19.05.2016.

În argumentarea cererii, a invocat că terenul care a fost privatizat în baza Deciziei Consiliului municipal Chişinău nr.1/46-13 din 19.05.2016 este un teren comun, aferent construcțiilor ce aparțin SRL "Lismedfarm" şi lui Anatolie Lucoşcov. De fapt, adresa terenului privatizat şi adresa imobilelor ce îi aparţin este aceiași: mun.Chişinău, şos.Munceşti, 167A. Totodată terenul care a fost privatizat constituie

unica cale de acces către construcţia ce îi aparţine, iar înstrăinarea acestui teren îi încalcă în mod direct toate drepturile sale.

Referitor la obiectul litigiului comunică următoarele: la data de 09.11.2016 în adresa lui Anatolie Lucoșcov a fost expediată o somație din partea ”Lismedfarm” prin care i s-a comunicat că o parte din terenul comun a fost privatizat şi i s-a cerut aportul lui fizic şi financiar pentru a amenaja două intrări către respectivele imobile. Comunică că a luat legătura cu administratorul SRL ”Lismedfarm” - dna Ecaterina Chitic şi a discutat despre problemele apărute. Din discuţia pe care a avut-o, dar şi din somaţia pe care a primit-o, a înţeles că ea a privatizat terenul pentru a-şi putea reconstrui imobilul său existent, dar va păstra calea de acces comună existentă şi va mai amenaja încă o cale de acces mai mică. Inițial i s-a părut o idee bună că va avea două căi de acces şi a fost de acord să participe la amenajarea drumurilor şi a barierelor de reţinere a apelor. Tot avea nevoie de mai multe căi de acces, deoarece intenționează să efectueze reconstrucţia imobilelor sale şi să mărească suprafaţa lor şi numărul de etaje, însă, în scurt timp a văzut că ”Lismedfarm” a început să efectueze nişte lucrări de construcţie a unei anexe, chiar pe drumul existent. Astfel, a fost blocată unica cale de acces către imobilul său, fapt ce face imposibil accesul automobilelor, dar în special al autocamioanelor. Indică că este privat de dreptul de a se folosi de depozitele sale şi nici nu mai are posibilitatea de a efectua careva lucrări de construcţie, deoarece accesul automobilelor a fost blocat.

Drept urmare, în luna decembrie 2016 a mers la primărie să i se facă un proiect pentru amenajarea unei alte căi de acces direct către imobilul său, însă primăria a elaborat un proiect prin care a propus amenajarea unei căi de acces mult mai înguste, care nu poate fi folosită pentru intrarea autocamioanelor.

La data de 14.12.2016 a primit şi decizia Inspectoratului General al Poliţiei, prin care a fost respins proiectul de amenajare a căii de acces, deoarece nu respectă prevederile normativelor tehnici de amenajare, astfel încît va afecta considerabil siguranţa traficului rutier pe sectorul de drum nominalizat. Intrarea este blocată chiar de un semafor şi o trecere de pietoni, iar vis-a-vis se află poarta centrală a parcului de troleibuze nr.2, de unde ies toate troleibuzele.

În legătură cu problema apărută, a mai avut nişte discuţii cu dna Chitic Ecaterina, care i-a promis că va rezolva problema căii de acces către imobilul său, însă fără nici un rezultat. Mai mult, ea continuă să efectueze lucrări de construcţie chiar pe porţiunea de teren care este drum şi este unica cale de acces pentru autocamioanele care trebuie să aducă marfa la depozitele sale. În această ordine de idei susţine pe deplin şi acţiunea înaintată de SRL”Conrep”, deoarece şi ei se foloseau de acest drum pentru a putea ajunge la depozitul său şi se află în aceeaşi situaţie.

Remarcă privatizarea terenului a avut loc pe ascuns şi fără a se ţine cont de interesele sale, deşi Anatolie Lucoșcov este proprietar al construcţiilor ce se află pe terenul divizat ilegal şi privatizat fără nici o licitaţie.

Comunică că ar dori să participe la licitaţie şi să poată cumpăra acest teren, însă acest drept i-a fost îngrădit.

La fel comunică că nu îi este clar cum au fost stabilite liniile roşii a terenului fără acordul lui. Totodată nu este clar de ce a fost transmisă în proprietatea SRL ”Lismedfarm” circa 75% din terenul comun, deşi suprafaţa la sol al construcţiilor este aproape identică.

În această ordine de idei este important de menţionat că în anul 2006 a depus şi el o cerere pentru privatizarea terenului aferent, iar Consiliul municipal Chişinău i-a aprobat cererea şi a acceptat privatizarea terenului cu suprafaţa de 0,0893 ha. Pentru a putea privatiza acest teren a fost cerut şi acordul Guvernului(proprietarul terenului), iar Guvernul, prin intermediul Agenţiei Privatizării au permis transmiterea în proprietatea lui Lucoșcov Anatolie a acestui teren, însă invocă că nu a avut suficienţi bani şi nu a finalizat procedura de privatizare. Cu toate acestea, intenţiona să depună din nou actele pentru privatizare, însă a constatat că în prezent primăria i-a lăsat doar un teren cu suprafaţa de 0,0573 ha. De aici rezultă că aproximativ 0,3 ha au fost transmise companiei SRL”Lismedfarm” ilegal.

Consideră că la adoptarea Deciziei Consiliului municipal Chişinău nr.1/46-13 din 19.05.2016 nu s-a ţinut cont de interesele reclamantului sau ale altor vecini, ci dimpotrivă au fost acordate nişte facilităţi ilegale SRL ”Lismedfarm”.

La fel, invocă că Consiliul municipal Chişinău nu putea să vândă un teren ce nu se afla în proprietatea sa. Or, din extrasul de la OCT Chişinău rezultă că proprietarul terenului este statul Republica Moldova.

Drept urmare rezultă că terenul a fost înstrăinat de o persoană care nu era proprietar al terenului şi nici nu avea împuterniciri de la proprietar pentru a-l vinde.

Toate încălcările sus-menţionate demonstrează cu certitudine ilegalitatea Deciziei Consiliului municipal Chişinău nr.1/46-13 din 19.05.2016, iar ca rezultat aceasta urmează a fi declarată nulă.

3. Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediu Rîșcani din 30 decembrie 2021, s-a respins acțiunea înaintată de ”Conrep”SRL și Anatolie Lucoșcov împotriva Consiliului municipal Chișinău, persoane terțe: Agenția Proprietății Publice, ”Lismedfarm”SRL privind constatarea nulității deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19 mai 2016 ”Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL”Lismedfarm” din șos.Muncești, 167A” (f.d.239, vol.III, f.d.2-20, vol.IV).

4. Solicitările apelantului:

La data de 04 ianuarie 2022, Agenția Proprietății Publice a declarat apel nemotivat, apoi motivat împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediu Rîșcani din 30 decembrie 2021, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii (f.d.244-246, vol.III, f.d.67-69, vol.IV).

5. Termenul de declarare a apelului:

Conform art. 231 alin.(1) din Codul administrativ, hotărîrile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.

Potrivit art.232 alin.(1), (2) din Codul administratiuv, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic.

Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate.

Din materialele pricinii urmează că, hotărîrea contestată a fost pronunțată la data de 30 decembrie 2021 (f.d.239, vol.III), cererea de apel nemotivată a fost înregistrată la data 04 ianuarie 2022 (f.d.244-246, vol.III), hotărîrea motivată a instanței de fond, fiind recepționată de partea apelantă la 18 iulie 2022 (f.d.75-verso, vol.IV), apelul motivat a fost depus la 04 august 2022 (f.d.67-69, vol.IV). Astfel, instanța conchide că cererile de apel nemotivat și cel motivat au fost depuse în termenii prevăzuți de lege.

6. Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel înaintată, Agenția Proprietății Publice a indicat că, potrivit informației din Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului aferent, situat în mun. Chișinău, șos. Muncești 167 A, până la momentul adoptării deciziei contestate, era înscris după Statul Republica Moldova. Terenul cu nr. cadastral *****, este de fapt aferent construcției cu nr. cadastral *****, care a fost substituit de OCT Chișinău la data de 19.09.2016 în temeiul Actului de constatare nr. 0100/16/109988 din 19.08.2016, cu nr. cadastral *****.01. Substituirea nr. cadastral al terenului a fost efectuată odată \ substituirea nr. cadastral al construcției situate în mun. Chișinău, șos. Muncești 167 A, proprietar SRL „Lismedfarm” (nr. cadastral al construcției *****).

Emiterea Deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 1/46-13 din 19.05.2016 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL „Lismedfarm” din mun. Chișinău șos. Muncești 167 A” contravine actelor normative în vigoare și prejudiciază interesele statului.

În corespundere cu art. 321 Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Potrivit art. 499 alin. (1) Cod civil, drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobândi atât între părți, cât și față de terți numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dintre părți.

Potrivit art. 497 Cod civil, înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară.

Astfel, imixtiunea în dreptul de proprietate al statului vis-a-vis de terenul respectiv, este una inadmisibilă și depășește vădit prevederile imperative ale legii. Potrivit prevederilor de la art. 315 alin. (2) Cod civil (redacția de până la 2019), dreptul de proprietate este perpetuu. Potrivit prevederilor de la art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil (redacția de până la 2019), proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Inviolabilitatea dreptului de proprietate semnifică instituirea prohibiție față de terț de a exercita careva acțiuni îndreptate împotriva sau în vederea limitării dreptului de proprietate. Totodată, potrivit prevederilor de la art. 337 alin. (2) Cod civil (redacția de până la 2019), nimeni nu poate fi forțat să cedeze proprietatea sa, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Respectiv, luând în considerare că dreptul de proprietate este opozabil terților, proprietarul mizează pe buna-credință a terților în raport cu care dreptul său de proprietate este opozabil, iar dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului respectiv era (la momentul adoptării Deciziei) stabilit/reglementat/instituit prin prevederi legale care nu lăsau loc de interpretări (art. 57 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998).

În sensul art. 321 și 315 Cod civil, Consiliul mun. Chișinău nu era îndreptățit să dispună de bunul care nu-i aparține.

În accepțiunea art. 1 alin. (6) din Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, se declară proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea statului și în proprietate privată. Aceste bunuri pot fi transmise unităților administrativ-teritoriale în proprietate publică în condițiile prezentei legi.

În această ordine de idei, menționează că, potrivit prevederilor de la art. 6 din Legea nr. 91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, art. 57 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, art. 6 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 121/2007 cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății

publice, art. 8 alin. (2) din Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, terenurile din proprietatea publică a statului pot fi transmise în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale prin hotărâre de Guvern, cu acordul autorităților administrației publice locale. Astfel, la caz, nu există o hotărâre de Guvern care ar face posibil transferul dreptului de proprietate al statului către administrația publică locală.

Totodată, menționează că, potrivit art. 220 alin. (1) Cod civil, actul juridic sat clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Astfel, decizia contestată, contravine prevederilor Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile și Hotărârii de Guvern nr. 61/1999, deoarece, atâta timp cât un bun imobil nu este individualizat, identifica și format ca bun distinct acesta nu poate fi înstrăinat.

Potrivit art. 7 alin. (2) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea ș deetatizarea proprietății publice, organul abilitat cu administrarea și deetatizarei proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice și potrivit pct. 6 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurile aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern nr. 1428/2008, vânzarea sau transmitere în locațiune/arendă a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se efectuează de Agenția Proprietății Publice.

7. Prin încheierea protocolară a Curții de Apel Chișinău din 12.07.2023 a fost atrasă în proces ca terț Doljicova Tatiana.

8. Poziția părților în instanța de apel:

Reprezentantul apelantului Agenției Proprietății Publice, a intimatului Consiliului municipal Chișinău, Anatolie Lucoșcov și a terțului Tatiana Doljicova fiind citați legal, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat și nu au comunicat instanței motivele neprezentării.

Potrivit art.239 alin.(2) din Codul administrativ, participanţii la proces se citează. În citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Neprezentarea participanţilor la proces nu împiedică instanţa de apel să decidă în privinţa apelului.

Astfel încît, Completul judiciar a considerat posibil examinarea cauzei în lipsa participanților, care nu s-au prezentat în ședința de judecată a instanței de apel din motive necunoscute instanței, procedura de citare legală fiind respectată.

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul intimatului Anatolie Lucoșcov - avocatul Sergiu Purcel, cît și prin referința din 23 noiembrie 2022 a solicitat admiterea apelului din motivele invocate.

Reprezentanții intimatului SRL ”Conrep” administratorul Veaceslav Gîrbu și avocatul Viorel Slabu în ședința de judecată a instanței de apel, cît și prin referința din 23 noiembrie 2022 a solicitat admiterea apelului din motivele invocate.

Reprezentanții terțului SRL ”Lismedfarm” – administratorul Ecaterina Chitic și avocatul Ion Cerga în ședința instanței de apel, cît și prin referința din 18 noiembrie 2022 au solicitat respigerea apelului ca fiind neîntemeiat, cu menținerea hotărîrii instanței de fond.

9. Aprecierea instanței de apel:

Audiind poziția participanților prezenți la proces, studiind materialele dosarului, Completul de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău consideră apelul întemeiat şi care urmează a fi admis din alte motive, casată integral hotărîrea instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii, din considerentele ce succed.

Prin Legea nr.116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul Administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) din Codul administrativ, prezentul cod a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019.

Conform art.258 alin.(3) Cod administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

Din sensul normei de drept enunțate rezultă că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate doar a noilor reglementări procedurale. Prin urmare, Completul de contencios administrativ va judeca apelul în conformitate cu prevederile art. 258 alin. (3) al Codului administrativ, adică **conform reglementărilor de drept anterioare intrării în vigoare a noilor reglementări procedurale.**

În conformitate cu prevederile art.240 alin. (1) lit.c) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanța de apel casează integral hotărîrea primei instanţei şi 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.

Actele cauzei atestă cu certitudine că, la 06 decembrie 2016, SRL„Conrep” s-a adresat cu acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului municipal Chișinău, prin care a solicitat declararea nulității deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19.05.2016 (f.d.2-5, vol.I).

La 18 mai 2017, Anatolie Lucoșcov, care a intervenit în proces în baza cererii depuse (f.d.84-88, vol.I), a solicitat declararea nulității Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19.05.2016.

Judecând pricina în fond prima instanţă, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediu Rîșcani din 30 decembrie 2021, a respins acțiunea înaintată de ”Conrep”SRL și Anatolie Lucoșcov împotriva Consiliului municipal Chișinău, persoane terțe: Agenția Proprietății Publice, ”Lismedfarm”SRL privind constatarea nulității deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19 mai 2016 ”Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL”Lismedfarm” din șos.Munceşti, 167A” (f.d.239, vol.III, f.d.2-20, vol.IV).

Completul judiciar constată că, deși soluția instanței de fond este una întemeiată, însă a fost emisă cu încălcarea procedurii, fără al atrage în proces în calitate de terț pe Tatiana Doljicova, motiv din care instanța de apel va casa hotărîrea primei instanțe și din acest motiv va emite o nouă decizie privind respingerea acțiunii din următoarele considerente.

În corespundere cu prevederile ar.221 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.

Prevederile art.220 alin.(1) al aceluiași act normativ, explică că, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87–93.

Din art.93 din Codul administrativ, care stabilește sarcina probațiunii, se reține că, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin

derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sînt admisibile doar în baza prevederilor legale.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine faptul că, ”Conrep”SRL este proprietar al unei construcții din șos.Muncești, 167, mun.Chișinău, precum și a terenului aferent cu suprafața de 0,168 ha, ce se confirmă prin titlul de autentificare a dreptului asupra pământului (f.d.13, vol.I). Dreptul asupra terenului menționat, reclamantul l-a obținut în baza deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.5/59 din 19.02.1998.

IP „Agenția Servicii Publice” (ÎS „Cadastru”) la data de 05.04.2000, în baza Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 a înregistrat în Registrul bunurilor imobile bunul imobil terenul cu nr. cadastral 0100117.155 din mun. Chișinău, șos. Muncești, nr. 167a, cu drept de proprietate al Republicii Moldova (f.d. 11, vol. I), construcție cu suprafața de 897,1 m.p., cu nr. cadastral *****, amplasată pe terenul cu nr. cadastral 0100117.155, a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile la data de 05.04.2000 cu drept de proprietate pe numele SRL „Muncești-Fond” în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 13-364 din 14.02.1995, încheiat cu Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat prin Agenția teritorială or. Chișinău. (f. d. 61, vol. I)

Prin decizia nr. 16/26 din 04 iulie 2002 „cu privire la stabilirea plății anuale pentru folosirea terenurilor” Consiliul mun. Chișinău și-a însușit dreptul de proprietate municipală asupra terenurilor nominalizate în anexa nr. 1, conform planurilor – anexa nr. 1.1-1.25, stabilind plată pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau private, conform anexei nr. 2. În anexa nr. 1 la decizia sus menționată este inclusă SRL „Muncești-Fond” cu adresa mun. Chișinău, șos. Muncești, nr. 167a, cu suprafața terenului de 0,22 ha. (f.d. 222-227, vol. I)

Ulterior, la data de 04 august 2008, bunul imobil (construcție comercială, prestarea serviciilor) cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Muncești, nr. 167a a fost înregistrat cu drept de proprietate pe numele SC „Grintehplast” SRL în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2450 din 08.04.2008, încheiat cu SRL „Muncești-Fond”. (f. d. 61 verso, vol. I)

La data de 04 septembrie 2014 SC „Grintehplast” SRL a vândut SRL „Lismedfarm” în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3501 din 04.09.2014 construcția cu nr. cadastral *****.

SRL „Lismedfarm” în urma încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil, la data de 05 septembrie 2014 a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile asupra construcției cu nr. cadastral ***** în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3501 din 04.09.2014. (f. d. 61 verso, vol. I)

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 „despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica” s-au

aprobat terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate cu clasificarea în domeniul public și domeniul privat. S-a dispus ca Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare în comun cu Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice și cadastru „Ingeocad" ÎS va asigura înregistrarea terenurilor în registrul cadastral al deținătorilor de teren și în Registrul bunurilor imobile. (f.d. 161-167, vol. III)

Respectiv, prin această decizie o porțiune de teren cu suprafața de 0,1489 ha, pe care sunt amplasate construcțiile SRL „Lismedfarm", a fost separată din terenul cu nr. cadastral 0100117.155, proprietate a statului și trecută în Registrul cadastral al deținătorilor de teren ca proprietate a mun. Chișinău, cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile sub un nou număr cadastral *****. (f.d. 171, vol. I)

Primăria mun. Chișinău la data de 26.05.2015 a eliberat Oficiului cadastral Teritorial Chișinău pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului Extrasul din registrul cadastral al deținătorilor de teren, prin care a indicat că conform art. 5 alin. (3) lit. a) al Legii privind terenurile-proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007, art. 3 lit. c) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16.07.1999, art. 42 din Codul funciar și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/52 din 23.12.2014 lotul de pământ de pe adresa mun. Chișinău, str. Muncești, nr. 167a, cu suprafața de 0,1496 ha cu nr. cadastral ***** constituie proprietate municipală din domeniul privat. (f.d. 169, vol. I)

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 1/46-13 din 19 mai 2016 s-a stabilit suprafața și hotarele terenului necesar utilizării în procesul tehnologic, aferent obiectivului privat (comercial) din mun. Chișinău, șos. Muncești, nr. 167a în limitele specificate în planul-anexă. S-a acceptat vânzarea terenului cu nr. cadastral 0100117.155, aferent obiectivului privat, nefinalizat din mun. Chișinău, șos. Muncești, nr. 167a cu suprafața de 0,1489 ha la prețul normativ de 233 698 lei SRL „Lismedfarm", conform planului-anexă. (f.d. 6-9, 134-136, 152-155, vol. I)

În baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1281 din 05 iulie 2016 IP „Agenția Servicii Publice" (ÎS „Cadastru") la data de 12 septembrie 2016 a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, șos. Muncești, nr. 167a cu suprafața de 0,1489 ha pe numele SRL „Lismedfarm". (f.d. 63 vol. I)

Fiindcă porțiunea de teren cu suprafața de 0,1489 ha de pe șos. Muncești, nr. 167a figura în Registrul bunurilor imobile cu două numere cadastrale 0100117.155 și *****, în baza actului de constatare nr. 0100/16/109988 din 19.08.2016 numărul cadastral 0100117.155 a terenului din mun. Chișinău, șos. Muncești, nr. 167a, cu suprafața de 0,1489 ha aferent construcției cu nr. cadastral ***** a fost radiat și substituit de către Oficiul cadastral teritorial Chișinău la data de 19 septembrie 2016 cu nr. cadastral *****.

Substituirea numărului cadastral 0100117.155 al terenului menționat a fost efectuată odată cu substituirea numărului cadastral și a adresei construcției din mun. Chișinău, șos. Muncești, nr. 167a cu nr. cadastral *****, proprietate a SRL „Lismedfarm", care în final li s-a atribuit numerele cadastrale ***** pentru teren, *****.01 pentru construcție. (f.d. 171, vol. I)

La 06 decembrie 2016, SRL„Conrep" s-a adresat cu acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului municipal Chișinău, prin care a solicitat declararea nulității deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19.05.2016 (f.d.2-5, vol.I).

În virtutea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.793-XIV din 10.02.2000, Completul de judecată reține:

Articolul 1. Scopul contenciosului administrativ

(1) Contenciosul administrativ ca instituţie juridică are drept scop contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităţilor publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activităţii autorităţilor publice, asigurarea ordinii de drept.

(2) 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 nesoluţionarea 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.

Articolul 3. Obiectul acţiunii în contenciosul administrativ

(1) Obiect al acţiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ şi individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terţ, emise de:

a) autorităţile publice şi autorităţile asimilate acestora în sensul prezentei legi;

b) subdiviziunile autorităţilor publice;

c) funcţionarii din structurile specificate la lit.a) şi b).

(2) Obiect al acţiunii în contenciosul administrativ poate fi şi nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Articolul 5. Subiecţii cu drept de sesizare în contenciosul administrativ Subiecţi cu drept de sesizare în contenciosul administrativ sînt:

a) persoana, inclusiv funcţionarul public, militarul, persoana cu statut militar, care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri - în condiţiile art.14 al prezentei legi.

Articolul 14. Cererea prealabilă

(1) Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorităţii

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.

(2) În cazul în care organul emitent are un organ ierarhic superior, cererea prealabilă poate fi adresată, la alegerea petiţionarului, fie organului emitent, fie organului ierarhic superior dacă legislaţia nu prevede altfel.

(3) Termenul de 30 de zile specificat la alin.(1) nu se extinde asupra actului administrativ cu caracter normativ.

Completul judiciar constată că, ”Conrep”SRL și Anatolie Lucoșcov, sunt subiecți de sesizare a instanței de contencios administrativ, iar actul administrativ contestat, nu este exceptat de la controlul judiciar, prin urmare temeiuri de inadmisibilitate prevăzute de art.207 Cod administrativ, nu se atestă, din care motive, instanța urmează să se expună asupra fondului cerințelor formulate în acțiune, deoarece acțiunea este admisibilă.

În conformitate cu prevederile art.26 alin.(1) al Legii contenciosului administrativ nr.793 din 10.02.2000, în vigoare atît la momentul emiterii actului administrativ contestat, cît și la momentul judecării cauzei în instanța de fond, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care:

a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii;

b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței;

c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Completul judiciar ţine să menţioneze că, Controlul judecătoresc al legalităţii actelor administrative, presupune apărarea drepturilor şi intereselor legitime ale cetăţenilor, împotriva abuzurilor administraţiei publice, în condiţiile legii contenciosului administrativ.

Acest control se înfăptuieşte de către instanţele de judecată în condiţiile legii privind organizarea judecătorească. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenţei, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituţiei contenciosului administrativ, care este prestabilit de legiuitor şi care presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităţilor publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activităţii autorităţilor publice, asigurarea ordinii de drept, cît şi reieşind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitor 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 nesoluţionarea 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.

Completul judiciar remarcă că, instanţa poate anula actul administrativ în tot sau în parte sau poate obliga autoritatea publică la emiterea unui act întru realizarea

dreptului încălcat doar în cazul în care acesta se plasează sub incidenţa reglementărilor art. 26 alin. (1), care prescrie condiţiile de anulare şi anume: a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii - în contextul în care autorităţii publice i se poate imputa încălcarea principiului legalităţi; b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenţei - în cazul în care actul a fost emis sau adoptat de către autoritatea publică cu încălcarea competenţei materiale sau teritoriale; c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite - actul nu a fost emis în forma stabilită, nu cuprinde elemente de formă care să confirme că actul a fost emis sau adoptat cu respectarea legii.

Analizînd legalitatea în fond a emiterii actului administrativ contestat, Completul judiciar reține că, conform art.315 alin.(1) și (2) din Codul civil (în redacția legii în vigoare la data apariției litigiului, până la modificările din 01 martie 2019), proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Potrivit art.316 alin.(1) și (2) din Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Prevederi analogice se conțin și în art.46 alin.(1) și (2) din Constituția Republicii Moldova statuează că, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Din conținutul art.11 alin.(1) din Legea nr.523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este imprescriptibilă. Ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale. Această proprietate poate fi dată în administrare sau închiriată în condițiile legii.

Din prevederile art.127 alin.(1)-(3) din Constituție, statul ocrotește proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății. Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

În conformitate cu ar. 9 din Codul funciar (de competenţa consiliului municipal ţine stabilirea suprafeţelor care rămîn în proprietatea statului în limita raionului şi municipiului), prin deciziile Consiliului municipal Chişinău se delimitează separat terenurile proprietate publică a statului din intravilanul or. Chişinău şi se aprobă de Guvern.

Conform art.20 din Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de

către Agenția Proprietății Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele. Forma titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilește de Guvern. Drepturile de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislația.

Potrivit art.21 din Codul funciar, deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința lor, inclusiv în condiții de arendă, până când primăria, în cazul atribuirii de către aceasta a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, sau Agenția Proprietății Publice, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, nu va stabili hotarele terenurilor în natură (pe loc).

Conform art.42 din Codul funciar, *terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.*

Totodată, Completul de judecată reține constatările Curții Constituționale în hotărîrea nr.12 din 21.04.2005 și anume "... Legea nr.981-XIV contrazice principiile de bază privind administraţia publică locală, consfinţite în art.109 din Constituţie şi dezvoltate în Codul funciar, în domeniul respectiv. Astfel, Codul funciar, care are putere juridică superioară faţă de legea ordinară, *prevede în art.9 şi art.10 că stabilirea suprafeţelor de teren din cadrul raionului şi municipiului, satului (comunei) care rămîn în proprietatea statului ţine de competenţa consiliilor unităţilor administrativ-teritoriale respective.* De asemenea, în competența consiliilor intră retragerea dreptului de proprietate asupra terenurilor în condiţiile prevăzute de lege.

Potrivit art.57 alin.(1) a Legii nr.1543 din 25.02.1998, în cazul în care titularul de drepturi nu deţine documentele care să-i confirme dreptul asupra terenului, dreptul de proprietate asupra terenului se înregistrează în folosul Republicii Moldova sau al unităţii administrativ-teritoriale respective, conform legislaţiei, în limitele hotarelor demarcate pe teren.

În conformitate cu art. 3 alin. (6) din Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr.91 din 05.07.2007 (în vigoare pînă la 04.05.2018), *înregistrarea terenurilor proprietate publică a statului şi a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează în conformitate cu legislaţia.*

Conform art. 9 alin. (5) și (7) din Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr.91 din 05.07.2007 (în vigoare pînă la 04.05.2018), Guvernul, autorităţile administraţiei publice locale vor aproba listele terenurilor din domeniul public şi ale celor din domeniul privat. Delimitarea terenurilor proprietate publică se finalizează cu înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile.

Potrivit art.22 al Legii privind delimitarea proprietăţii publice nr.29 din 05.04.2018 (în vigoare la data emiterii actului contestat), (1) Procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică se finalizează odată cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora şi a domeniului respectiv în registrul bunurilor imobile. (2) Drept temei pentru înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică şi a dreptului de proprietate asupra acestora în registrul bunurilor imobile servesc: a) hotărîrea de Guvern, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a statului, coordonate cu autorităţile administraţiei publice locale de ambele niveluri/ale unităţii teritoriale autonome Găgăuzia pe al căror teritoriu administrativ sînt amplasate aceste bunuri; b) decizia autorităţii deliberative a administraţiei publice locale, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul întîi, coordonate cu autorităţile administraţiei publice locale de nivelul al doilea/ale unităţii teritoriale autonome Găgăuzia şi cu autorităţile de specialitate ale administraţiei publice centrale sau, în lipsa lor, cu Agenţia Proprietăţii Publice, subordonată Guvernului; c) decizia autorităţii deliberative a administraţiei publice locale/hotărîrea Adunării Populare a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul al doilea/a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, coordonate cu autorităţile administraţiei publice locale de nivelul întîi şi cu autorităţile de specialitate ale administraţiei publice centrale sau, în lipsa lor, cu Agenţia Proprietăţii Publice, subordonată Guvernului. (3) În cazul în care într-o clădire există încăperi izolate proprietate publică a statului, încăperi izolate proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale şi încăperi izolate proprietate privată, la cererea titularilor dreptului de administrare se va calcula cota-parte din spaţiile de folosinţă comună, aferente fiecărei încăperi izolate, şi întreaga clădire se va împărţi în încăperi izolate, cu efectuarea înscrierilor acestora în registrul bunurilor imobile. Cota-parte din spaţiile de folosinţă comună din clădire se înscrie în baza datelor din raportul tehnic al lucrării cadastrale. (4) Drept temei pentru înregistrarea domeniului bunurilor imobile în registrul bunurilor imobile serveşte hotărîrea de Guvern şi decizia autorităţii deliberative a administraţiei publice locale/hotărîrea Adunării Populare a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia privind aprobarea listelor de bunuri imobile trecute în domeniul public sau în domeniul privat.

Conform art. 1 alin.(1), (2) și (6) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităţiilor administrativ-teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999, *Proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale este una dintre formele proprietăţii publice.) Proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale se constituie din patrimoniul ce aparţine unităţilor administrativ-teritoriale respective: satului, comunei, oraşului, municipiului, raionului, unităţii teritoriale autonome Găgăuzia.*

(6) Se declară proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale toate bunurile mobile şi imobile, aflate pe teritoriul lor pînă la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepţia bunurilor ce se aflau în proprietatea statului şi în proprietate privată. Aceste bunuri pot fi transmise unităţilor administrativ-teritoriale în proprietate publică în condiţiile prezentei legi.

Potrivit art. 9 alin.(1) - (2) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităţiilor administrativ-teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999, *(1) Exercitarea dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale constă în activitatea practică, desfăşurată de autorităţile administraţiei publice locale în ce priveşte posesia, folosinţa şi dispoziţia proprietăţii publice locale în corespundere cu legislaţia. (2) Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale în baza Legii cu privire la proprietate, prezentei legi şi altor acte legislative în vigoare*.

Reieșind din prevederile legale menționate supra, Completul de judecată reține că, prin decizia nr. 16/26 din 04 iulie 2002 „cu privire la stabilirea plății anuale pentru folosirea terenurilor” Consiliul mun. Chișinău și-a însușit dreptul de proprietate municipală asupra terenurilor nominalizate în anexa nr. 1, conform planurilor – anexa nr. 1.1-1.25, stabilind plată pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau private, conform anexei nr. 2. În anexa nr. 1 la decizia sus menționată este inclusă SRL „Munceşti-Fond” cu adresa mun. Chișinău, șos. Munceşti, nr. 167a, cu suprafața terenului de 0,22 ha. (f.d. 222-227, vol. I)

Ulterior, la data de 04 august 2008, bunul imobil (construcție comercială, prestarea serviciilor) cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, sect. Botanica, șos. Munceşti, nr. 167a a fost înregistrat cu drept de proprietate pe numele SC „Grintehplast” SRL în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2450 din 08.04.2008, încheiat cu SRL „Munceşti-Fond”. (f. d. 61 verso, vol. I)

La data de 04 septembrie 2014 SC „Grintehplast” SRL a vândut SRL „Lismedfarm” în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3501 din 04.09.2014 construcția cu nr. cadastral *****.

SRL „Lismedfarm” în urma încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil, la data de 05 septembrie 2014 a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile asupra construcției cu nr. cadastral ***** în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3501 din 04.09.2014. (f. d. 61 verso, vol. I)

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 „despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica” s-au aprobat terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate cu clasificarea în domeniul public și domeniul privat. S-a dispus ca Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare în

comun cu Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice și cadastru „Ingeocad” ÎS va asigura înregistrarea terenurilor în registrul cadastral al deținătorilor de teren și în Registrul bunurilor imobile. (f.d. 161-167, vol. III)

Respectiv, prin această decizie o porțiune de teren cu suprafața de 0,1489 ha, pe care sunt amplasate construcțiile SRL „Lismedfarm”, a fost separată din terenul cu nr. cadastral 0100117.155, proprietate a statului și trecută în Registrul cadastral al deținătorilor de teren ca proprietate a mun. Chișinău, cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile sub un nou număr cadastral *****. (f.d. 171, vol. I)

Primăria mun. Chișinău la data de 26.05.2015 a eliberat Oficiului cadastral Teritorial Chișinău pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului Extrasul din registrul cadastral al deținătorilor de teren, prin care a indicat că conform art. 5 alin. (3) lit. a) al Legii privind terenurile-proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007, art. 3 lit. c) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 din 16.07.1999, art. 42 din Codul funciar și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/52 din 23.12.2014 lotul de pământ de pe adresa mun. Chișinău, str. Munceşti, nr. 167a, cu suprafața de 0,1496 ha cu nr. cadastral ***** constituie proprietate municipală din domeniul privat. (f.d. 169, vol. I)

Reieșind din prevederile legale menționate supra în coraport cu materialele cauzei, Completul de judecată reține că, deciziile menționate ale Consiliului municipal Chișinău nu sunt anulate, care produc efecte juridice și prin urmare este neîntemeiat poziția apelantului precum că dreptul de proprietate îi aparține statului Republica Moldova, a cărui administrator este Agenţia Proprietății Publice, or verificarea legalității acestor acte nu este obiect al prezentului litigiu, iar greșelile sau erorile autorităților de stat ar trebui să fie interpretate în beneficiul persoanelor afectate.

Cu referire la legalitatea deciziei contestate și anume decizia Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19 mai 2016 ”Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL”Lismedfarm” din șos.Munceşti, 167A”, Completul de judecată reține că, potrivit art.1 lit.a) din Legea nr.1308/25.07.97 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, ”Domeniul de aplicare a legii”, prezenta lege se aplică în cazurile: *vînzării-cumpărării terenurilor, inclusiv* a terenurilor aferente bunurilor privatizate sau care se privatizează, *a terenurilor aferente bunurilor private*, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate.

Art.3 din aceeași Lege, ”Vînzarea terenurilor”, prevede: (2) *Vînzarea-cumpărarea pămîntului se efectuează prin contractul de vînzare-cumpărare la preţ normativ*, prin concurs sau la licitaţie. Pentru perfectarea tranzacţiei de vînzare-cumpărare se prezintă documente în care sînt indicaţi parametrii cantitativi şi calitativi ai terenului, precum şi dreptul deţinătorului asupra terenului, eliberate,

după caz: a) de organul cadastral teritorial în a cărui rază este situat terenul – pentru vînzare-cumpărare de terenuri proprietate privată; a[1]) de Agenţia Proprietăţii Publice – pentru terenurile proprietate publică a statului; b) *de primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) în al cărei teritoriu este situat terenul – pentru vînzare-cumpărare de terenuri proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale.*

Iar art.4 din aceeași lege, ”Vînzarea terenurilor proprietate publică”(în redacția Legii, până la modificările operate prin Legea nr.220/16.12.2021), prevedea: (2) *Vînzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv*, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vînzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. (4) *Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează cu achitarea preţului la o plată unică sau în rate. La încheierea contractului de vînzare-cumpărare în rate, se achită cel puţin 50% din preţul terenului. Restul plăţii pentru terenurile aferente utilizate în procesul tehnologic poate fi eşalonat pe o perioadă de pînă la 3 ani şi se va efectua trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor în funcţie de nivelul inflaţiei calculat de la data încheierii contractului de vînzare-cumpărare pînă la data efectuării plăţii.* În cazul neachitării plăţii în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plăteşte pentru fiecare zi de întîrziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată. Terenurile aferente proprietate publică neutilizate în procesul tehnologic se vînd la o plată unică. (5) Vînzarea-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) primarul municipiului***,** oraşului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin.(2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern *examinează, în termen de o lună*, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administraţiei publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pămîntului prevăzut pentru destinaţia respectivă. În cazul vînzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitaţie, preţul acestuia nu poate fi mai mic decît preţul normativ al pămîntului; d) contractul de vînzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deţinător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de

activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui. (6) Dreptul de proprietate asupra terenului se dobîndeşte în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. (7) Autoritatea administraţiei publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deţinător în registrul cadastral al deţinătorilor de teren şi informează despre aceasta organul fiscal teritorial. (8) La încheierea contractelor de vînzare-cumpărare a terenului, autoritatea administraţiei publice locale poate stabili unele restricţii (servituţi) pe care proprietarii vor fi obligaţi să le respecte. (*9) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic***,** aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, *aferente obiectivelor private***,** precum şi celor aferente construcţiilor nefinalizate, *se efectuează la preţul normativ al pămîntului.* 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, vînzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pămîntului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege. (9^1) Terenurile proprietate publică aferente construcţiilor din cadrul parcurilor industriale se vînd la preţul normativ al pămîntului stabilit la momentul dării acestora în folosinţă întreprinderii-administrator sau în arendă rezidenţilor parcului industrial, exclusiv după procurarea şi/sau darea în exploatare a construcţiilor cu destinaţie industrială şi conexe, cu condiţia de respectare a prevederilor Legii cu privire la parcurile industriale. (9^2) În scopul facilitării procesului de consolidare a terenurilor agricole, terenurile din cadrul unui cîmp sau al unei porţiuni din acest cîmp, ocupate de drumurile existente care servesc activităţile agricole, specificate la art.36 alin. al doilea lit.b) din Codul Funciar, şi/sau de drumurile proiectate, dar netranspuse în natură, precum şi de fâşiile forestiere proiectate, dar neplantate, se vând la preţul normativ al pământului, conform tarifului specificat la poziţia I din anexă. Vânzarea-cumpărarea se efectuează la cererea proprietarului terenurilor supuse consolidării, în condiţiile în care proprietar al acestor terenuri este una şi aceeaşi persoană, în care procesele tehnologice de prelucrare (întreţinere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate, iar căile de acces către alte terenuri şi obiecte existente nu vor fi îngrădite. (10) Terenul de pe lîngă casă atribuit în folosinţă temporară şi terenul cu care lotul de pămînt de pe lîngă casă depăşeşte norma prevăzută de legislaţie se vînd la preţul normativ conform tarifului indicat la poziţia I din anexa la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosinţă se află. În cazul în care, după parametri şi amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menţionate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislaţiei. (11) Mijloacele băneşti rezultate din vînzarea terenurilor proprietate publică a statului se varsă la bugetul

de stat. (12) Mijloacele băneşti rezultate din vînzarea terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se varsă la bugetul municipiului, oraşului, satului (comunei).

Reieșind din prevederile legale menționate supra în coraport cu materialele cauzei, Completul de judecată reține că, terenul, privatizarea căruia îl contestă reclamantul, este un teren aferent constucției private ce-i aparține cu drept de proprietate terțului SRL"Lismedfarm" din șos.Muncești, 167A. Respectiv, argumentul reclamanților/intimați, invocat în vederea demonstrării nulității deciziei contestate, și anume că terenul urma a fi vândut terțului – SRL"Lismedfarm" prin licitație publică, este greșit. Terenul aferent constucției proprietate privată, potrivit normelor legale precitate, nu se înstrăinează prin licitație publică.

Totodată, Completul de judecată reține că, terenul vândut terțului SRL "Lismedfarm", include și drumul, care asigură și intrarea pe teritoriul SRL "Conrep", nu s-a confirmat în cadrul procesului de judecată prin probe concludente și pertinente. Iar autoritatea publică intimată, la emiterea actului administrativ individual contestat, a soluționat și respectivă problemă, prin instituirea servituții de trecere potrivit pct.6 al deciziei contestate, restricție care a fost notată în Registrul bunurilor imobile(f.d.11verso, vol.I).

Prin urmare instanța de fond întemeiat a reținut că, temeiuri invocate de către reclamanți/intimați și anume neformarea bunului transmis pentru privatizare ca un imobil separat, nerespectarea distanței între clădiri și măsurilor antiincendiare sunt neîntemeiate și nu duc la nulitate a unui act administrativ contestat, deoarece nu constituie un viciu deosebit de grav așa cum impune art.141 Cod administrativ.

Din considerentele menţionate şi avînd în vedere că, instanţa de fond eronat a aplicat doar prevederile de procedură prin faptul neatragerii în proces în calitate de terț pe Tatiana Doljicova, Completul de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău concluzionează necesitatea admiterii cererii de apel din alte motive, casării hotărîrii instanței de fond și emiterii unei noi hotărîri prin care acțiunea înaintată de SRL "Conrep" și Anatolie Lucoșcov împotriva Consiliului municipal Chișinău, persoane terțe: Agenția Proprietății Publice, SRL "Lismedfarm" și Tatiana Doljicova " privind constatarea nulității deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19 mai 2016 "Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL "Lismedfarm" din șos.Muncești, 167A", urmează a fi respinsă.

În conformitate cu prevederile art.240 alin.(1) lit.c) Cod administrativ, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,

D E C I D E :

Se admite cererea de apel înaintată de Agenția Proprietății Publice.

Se casează integral hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 30 decembrie 2021 și se emite o nouă decizie prin care:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de SRL ”Conrep” și Anatolie Lucoșcov împotriva Consiliului municipal Chișinău, persoane terțe: Agenția Proprietății Publice, SRL ”Lismedfarm” și Tatiana Doljicova ” privind constatarea nulității deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.1/46-13 din 19 mai 2016 ”Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL ”Lismedfarm” din șos.Muncești, 167A”.

Decizia este executorie de la emitere, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Preşedintele completului, Victoria Sîrbu

Judecătorii Angela Braga

Veronica Negru