Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. L. Holevițcaia)
Dosarul nr. 3a-51/24 (2-22111039-02-3a-16012024)

D E C I Z I E

02 octombrie 2024 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău

Completul de Contencios Administrativ în componența:
Preşedintele completului, Mîra Ghenadie
judecătorul Braga Angela și Sîrbu Victoria
Judecătorii Negrei Corina
Grefier

examinând în ședință publică, apelul declarat de Primarul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 30 octombrie 2023, adoptată în cauza de contencios administrativ, la acțiunea înaintată de SA „Domanda" către Primarul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

C O N S T A TĂ :

Pretențiile reclamantului:

La data de 01 august 2022 SA „Domanda" s-a adresat cu o acțiune în contencios administrativ către Primarul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii depuse a indicat că, la 06.05.1999 Primăria mun. Chişinău, a emis decizia nr. 11/146, din 06.05.1999, în baza căreia decide a repartiza SA „Domanda" un lot de pământ cu suprafața de 3,286 ha, din *****, pentru exploatarea construcțiilor existente.

La 21.03.2001 a fost eliberată Adeverința de privatizare nr. 52/03, în baza căruia Departamentul Privatizării şi Administrării Proprietății de Stat de pe lângă Ministerul Economiei şi Reformelor al RM adevereşte că, conform rezultatelor licitațiilor republicane capitalul social a SA „Domanda" nr. înregistrării de stat ***** din *****, de 737.886 lei, cota proprietății private constituie 100,00% sau 737.886 lei. În capitalul social la data acționării (01.07.1995) au fost incluse un număr de imobile. La 07.06.2005 a fost eliberată adeverința de privatizare nr.

31/03 din 07.06.2005, prin care au fost aplicate modificări şi completări la adeverința de privatizare nr. 52/03 din 21.03.2001.

În final, se atestă că SA „Domanda” a privatizat toate construcțiile de pe terenul cu nr. cadastral ***** (solicitată spre privatizare), şi anume, bunurile cu nr. cadastrale: *****.01; *****.02; *****.03; *****.04; *****.05; *****.06; *****.07; *****.08; *****.09; *****.10), amplasate în *****.

Indică că, la 30.04.2007 Agenţia de Privatizare a emis notificarea nr. 02-05-784 din 30.03.2007, prin care a informat-o cu privire la faptul că, în scopul executării Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 (punctul 6 al notei la anexă) cu modificările şi completările ulterioare în vederea vânzării-cumpărării terenurilor aferente obiectelor privatizate şi private, Agenţia Privatizare pe lingă Ministerul Economiei şi Comerțului dă acordul la vânzarea terenul aferent imobilelor (nr. cadastral *****.01; *****.02; *****.03; *****.04; *****.05; *****.06; *****.07; *****.08; *****.09; *****.10), amplasate în *****, care aparțin SA „Domanda”.

Conform punctului 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.1996 (Monitorul Oficial nr. 75-76/610 din 21.11.1996), cu modificările şi completările ulterioare, vânzătorul este obligat să stabilească suprafața terenului aferent supus vânzării-cumpărării în baza planului cadastral.

La 19.05.2009 Consiliul Municipal Chişinău a adoptat decizia nr. 6/44-19, „cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SA „Domanda” din *****”, prin care s-a decis: 1. Se stabilesc suprafața şi hotarele terenului necesar utilizării în procesul tehnologic aferent obiectivelor private ale SA „Domanda” din *****. 2. Se acceptă vânzarea terenului (cod cadastral *****) aferent imobilelor din *****, cu suprafața de 3,228 ha, la prețul normativ de 2 965 532 lei, SA „Domanda”, conform planului anexă. La 03.12.2009, a fost emis borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferente, în privința vânzării terenului (cod cadastral *****) aferent imobilelor din *****, cu suprafața de 3,228 ha, la prețul normativ de 2.965.532 lei SA „Domanda”.

Reclamanta mai specifică că, la 01.07.2010 Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare (în continuare DGAURF) a emis notificarea nr. 01/1-08-1471, prin care a informat cu privire la următoarele.

Prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 6/44-19 din 19.05.2009 a fost acceptată privatizarea terenului aferent cu suprafața de 3,228 ha, din *****. Conform prevederilor deciziei nominalizate şi art. 4 (5) lit. c) din Legea privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului SA „Domanda” urma în termen de o lună să achite prețul terenului în sumă de 2.965.532 lei şi să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu Primăria municipiului Chişinău. Având în

vedere că SA „Domanda” s-a eschivat de la achitarea prețului terenului, precum şi faptul că conform modificărilor introduse în Legea nr. 1308 din 25.07.97 prin Legea nr. 108 din 17.12.2009, prețul terenului în cauză de la 01.01.2010 constituie 4.240.711 lei, se propune să achite în termen de 15 zile, de la data primirii prezentei, prețul de vânzare-cumpărare a terenului în sumă de 4.240.711 lei şi să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent conform legislaţiei în vigoare. În caz contrar, vor fi prezentate propuneri Consiliului municipal Chişinău privind anularea deciziei nr. 6/44-19 din 19.05.2009 privind privatizarea terenului aferent din ***** şi stabilirea unilaterală a plății pentru folosirea terenului până la încheierea contractului de arendare sau vânzare-cumpărare a terenului aferent.

Notează reclamanta că , argumentele aduse de către DGAURF sunt absolut nefondate, iar răspunsul este unul ilegal. Or, conform art. 4 alin. (5) lit. b) al Legii nr. 1308, din 25.07.1997, privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, întâi urma să fie încheiat contractul de vânzare-cumpărare, după care să fie stabilit un termen pentru achitare, şi doar ulterior să aibă loc achitare. În situația creată, Primăria mun. Chişinău a solicitat achitarea prețului până la semnarea contractului, fapt care contravine în mod flagrant normei sus-citate.

Indică reclamanta că, la 02.12.2013 Consiliul municipal Chişinău, a emis Decizia CMC nr. 9/49-11, prin care, în mod ilegal şi abuziv, a anulat decizia CMC nr. 6/44-19, din 19.05.2009, „cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SA „Domanda” din *****”, în baza căruia a fost stabilită suprafața şi hotarele terenului necesar utilizării în procesul tehnologic aferent obiectivelor private ale SA „Domanda” din *****, precum şi a fost acceptată vânzarea terenului (cod cadastral *****) aferent imobilelor din *****, cu suprafața de 3,228 ha, la prețul normativ de 2.965.532 lei, SA „Domanda”, conform planului anexă.

Menţionează că, decizia CMC nr. 9/49-11, din 02.12.2013 nu a fost comunicată SA „Domanda”. Acest fapt se confirmă şi prin hotărârea nr. 3-738/2017, emisă de Judecătoria Chişinău, sediul Centru, care are autoritatea lucrului judecat, conform art. 123 alin. (2) CPC. Prin hotărârea nr. 3-738/2017, emisă de Judecătoria Chişinău, sediul Centru, instanţa de judecată constată că până la data depunerii acţiunii în instanţa de judecată reclamantul SA „Domanda” nu a recepționat şi nu i-au fost eliberate de către pârâți actele solicitate prin cererea depusă la 14 noiembrie 2016.

Relevă reclamanta că, prin cererea depusă la 14.11.2016, SA „Domanda” a solicitat: - dosarul de privatizare a terenului aferent obiectivelor private ale SA „Domanda” situate în mun. Chişinău *****, la depunerea cererii de privatizare nr. 4226 din 26 aprilie 2007, înaintată de SA „Domanda” şi aprobată prin decizia Consiliului municipal Chişinău cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SA „Domanda”, înregistrată cu nr. 6/44-19 din 19 mai 2009; -

actul administrativ prin care se certifică stabilirea de către Consiliul municipal Chişinău a termenului de executare a deciziei Consiliului municipal Chişinău cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SA „Domanda” nr. 6/44-19 din 19 mai 2009; - fișa de evidență a parcursului examinării cererii de privatizare în structurile de specialitate corespunzătoare; avizele direcțiilor de specialitate referitor la cererea de privatizare în cauză; - actele administrative de însoțire a vizelor direcțiilor de specialitate referitor la cererea de privatizare în cauză; - contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr. TA 2287/09 fără dată; - actele administrative prin care se certifică controlul de către Consiliul municipal Chişinău a executării deciziei Consiliului municipal Chişinău cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SA „Domanda” nr. 6/44-19 din 19 mai 2009 şi a respectării termenilor de executare stabilite; avizele direcțiilor de specialitate referitor la adoptarea deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 9/49-11 din 02 decembrie 2013 în partea anulării deciziei nr. 6/44-19 din 19 mai 2009 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SA „Domanda”; - dovada de comunicare a deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 9/49-11 din 02 decembrie 2013 în partea anulării deciziei nr. 6/44-19 din 19 mai 2009 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SA „Domanda” în conformitate cu prevederile art. 39 alin. (1) lit. g) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală.

Consideră reclamanta că, administrația publică locală în persoana Primarului general al mun. Chişinău, CMC şi Primăriei mun. Chişinău, au admis un arbitrariu în privința SA „Domanda”, fapt care s-a soldat cu imposibilitatea SA „Domanda” de a privatiza terenul aferent la prețul normativ de 2.965.532 lei.

La 23.12.2014 CMC a adoptat Decizia nr. 11/52 prin care a decis aprobarea terenurilor proprietatea municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate şi se clasează pe domeniul public şi privat (lista terenurilor se anexează).

În anexă, terenul SA „Domanda”, nr. cadastral 01001200012 se regăsește sub punctul 1944.

La fel, reclamanta atestă că, la 12.03.2021 SA „Domanda” a înregistrat în adresa Primăriei, Primarului mun. Chişinău notificarea nr. 7-13/7 prin care a solicitat, adoptarea, aprobarea şi eliberarea actelor necesare privind privatizarea terenului aferent obiectivelor private ale SA „Domanda” la prețul normativ şi cu plata unică a acestuia.

La 30.03.2021 DGAURF a emis răspunsul nr. 01/108-1049, prin care a informat SA „Domanda” despre faptul că pentru privatizarea terenului aferent ***** este necesar să fie depusă o cerere de tip model, cu anexarea actelor corespunzătoare, precum și achitarea sumei restante de 1.161.032,50 lei.

La 11.05.2021 SA „Domanda” a depus în adresa DGAURF al CMC, cererea nr. 627, prin care a solicitat cumpărarea terenului aferent cu suprafața de 3,228 ha,

cod cadastral *****. Totodată, SA „Domanda” a anexat documentele necesare conform cererii model.

Totodată, menţionează că SA „Domanda”, fiind obligată, a achitat în contul autorității publice locale următoarele sume: - 605.958,00 MDL, conform ordinului de plată nr. 04, din 30.04.2021; - 582.398,26 MDL, conform ordinului de plată nr. 05, din 04.05.2021; - 50.000,00 MDL, conform ordinului de plată nr. 06, din 05.05.2021, total: 1.238.356,26 MDL. Se atestă astfel că, SA „Domanda” a anexat toate actele necesare, conform cererii model, precum şi a achitat suma restantă, chiar cu un avans de 77.323,76 MDL.

La 27.05.2021 DGAURF al CMC a emis notificarea nr. 01/1-08-1691, prin care a fost solicitat în mod ilegal ca SA „Domanda” să prezinte anumite acte suplimentare, care nu sunt prevăzute de pct. 14 al Hotărârii de Guvern nr. 1428, din 16.12.2008, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente.

La caz, reclamanta menţionează că, DGAURF a solicitat prezentarea următoarelor acte: a. Schema terenului aferent; b. Extrasul din Registrul bunurilor imobile; c. Planul Geometric al terenului; d. Studiul topografic.

Menţionează reclamanta că, conform pct. 14 al Hotărârii de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente, nu există obligația din partea SA „Domanda” să prezinte studiul topografic.

Conform pct. 13 al Hotărârii de Guvern nr. 1428, din 16.12.2008, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ- teritoriale, cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

Conform anexei nr. 1 SA „Domanda” urma să anexeze: 1. Extrasul din Registrul de stat al unităților de drept a întreprinderii solicitante (persoanele fizice prezintă pentru notificare copia buletinului de identitate sau a pașaportului); 2. Copia autentificată a extrasului din Registrul bunurilor imobile cu anexarea copiilor documentelor în baza cărora a fost înregistrat bunul; 3. Planul geometric al terenului.

În viziunea reclamantului, solicitările DGAURF de a prezenta acte adiționale ce nu sunt prevăzute de lege sunt absolut ilegale si arbitrare. La 25.06.2021 SA „Domanda” a înregistrat la cancelaria DGAURF al CMC cererea nr. 214/c 1691, prin care a solicitat anexarea la dosarul de privatizare, în mod repetat: 1. Extrasul OCT în original; 2. Planul Geometric OCT în original; 3. Studiul Topografic în original.

Totodată, menţionează că, în procesul dobândirii schemei terenului autoritatea publică locală i-a informat despre faptul că aceasta deține schema dată și nu este nevoie a fi prezentată. Acest fapt se confirmă si prin faptul că Primăria mun. Chişinău a propus SA „Domanda” să cumpere terenul aferent la prețul de piață, fapt ce confirmă că dosarul de privatizare (în viziunea Primăriei) este complet, conform Răspunsului nr. 03-111/573 din 02.06.2022.

Menţionează reclamanta că, după depunerea notificării nr. 214/c din 25.06.2021, autoritatea publică locală nu a mai informat-o cu privire la cererea de privatizare depusă. De asemenea, din partea autorității publice locale nu au mai parvenit careva cerințe adăugătoare către SA „Domanda” necesare pentru continuarea procesului administrativ în cauză. Autoritatea publică locală nu a solicitat nici contribuția, după caz necesară, din partea SA „Domanda” la efectuarea procedurii administrative în cauză, așa cum este prevăzut în art. 32 (1) al Codului administrativ. Despre existenta a careva motive justificate, legate de o eventuală complexitate sau o complexitate deosebită a obiectului procedurii administrative în cauză, prin care termenul de soluționare a cererii înaintate de către titular ar putea fi prelungit, reclamanta nu a fost informată nici verbal și nici în scris, așa cum este prevăzut în art. 60 alin. (4), (5) al Codului administrativ.

Prin urmare notează că, dificultăți sau impedimente în soluționarea şi finalizarea procedurii administrative în cauză, la condițiile solicitate de către SA „Domanda”, nu au avut loc. La nenumăratele cereri verbale adresate reprezentaților autorității publice locale SA „Domanda” primea niște răspunsuri vagi şi incerte. Abia la 03.06.2022 a primit răspunsul nr. 03-111/573 din 02.06.2022.

Reieșind din circumstanțele sus-numite, menţionează că acestea demonstrează ferm existenta tergiversării nemotivate, nefondate si ilegale din partea autorității publice locale a soluționării cererii înaintate de SA „Domanda” întru realizarea dreptului său fundamental la proprietate în condițiile solicitate, prevăzute de legislație şi garantate de Stat.

La 02.06.2022 Primăria mun. Chişinău a emis răspunsul nr. 03-111/573, prin care a informat reclamanta cu privire la următoarele. Conform art. 4 (9) din Legea nr. 1308/1997 „Privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului”, modificat prin Legea nr. 220/2021 (în vigoare din 31.12.2021), „vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum şi a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege”. Pornind de la cele menţionate, este necesar să prezentați, în termen de treizeci de zile din data primirii prezentului răspuns, acceptul privind continuarea procedurii administrative, cu privire la privatizarea terenului aferent din *****, în

conformitate cu prevederile stabilite în art. 4 (9) din Legea nr. 1308/1997 „Privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului”, modificat prin Legea nr. 220/2021 (în vigoare din 31.12.2021). Autoritatea publică va constata renunțarea tacită la procedura administrativă, în cazul în care nu veți prezenta acceptul solicitat, în termenul stabilit.” Răspunsul sus-menționat SA „Domanda” l-a recepționat la 03.06.2022.

Consideră reclamanta că, autoritatea publică locală în persoana Primarului general al mun. Chişinău, CMC şi Primăriei mun. Chişinău, au admis un arbitrariu în privința SA „Domanda”, prin faptul că: 1. a încălcat în mod grosolan termenul de 30 de zile, prevăzut la pct. 15 al Hotărârii de Guvern nr. 1428, din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente, stabilit pentru soluționarea cererii înaintate de SA „Domanda” întru realizarea dreptului sau fundamental la proprietate în condițiile solicitate; 2. în mod neîntemeiat, abuziv şi ilegal a solicitat prezentarea unor acte care nu sunt prevăzute de lege şi unor acte (schema terenului) pe care aceasta dispune; 3. încălcarea termenului de 30 de zile menționat la pct. 1, a dus la tergiversarea procesului şi respectiv adoptarea modificărilor la Legea nr. 1308/1997 la data de 31.12.2021, care prevăd la momentul de față faptul că terenul se vinde „la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.”

Prin răspunsul nr. 03-111/573 din 02.06.2022, Primăria mun. Chişinău a declarat de facto refuzul de a soluționa cererea depusă de către S.A. „Domanda” privind privatizarea terenului aferent în condițiile solicitate.

Specifică reclamanta că, încălcările sus-menţionate dau dovadă de reaua-credință a autorității publice locale şi încalcă „speranța legitimă” (art. 1 protocol 1 CEDO) pe care Primăria i-a oferit-o SA „Domanda” în privința terenului aferent. Totodată, în cazul dat, autoritatea publică locală a încălcat prevederile art. 21 al. (3) al Codului administrativ, prin care este stabilit că acestea nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăților persoanelor decât în cazurile şi în condițiile expres stabilite de lege.

În concluzie, reclamanta reiterează faptul că autoritatea publică locală a admis un arbitrariu ilegal atunci când încălcat în mod considerabil termenele legale de soluționare a cererii.

SA „Domanda”, potrivit actelor prezentate, în calitate de titular al dreptului deținătorului de teren şi de proprietar al imobilului situat pe acesta, a obținut dreptul la privatizarea lui la prețul normativ, prevăzut de legislația în vigoare. Întru realizarea dreptului său la proprietate, la 11.05.2021 SA „Domanda” a depus în adresa DGAURF al CMC cererea nr. 627, prin care a solicitat cumpărarea

terenului aferent cu suprafața de 3,228 ha, cod cadastral *****. Totodată, SA „Domanda” a anexat documentele necesare conform cererii model si prevăzute de lege.

Reclamanta mai notează, că la data depunerii cererii, adică la 11.05.2021, legea prevedea că vânzarea terenurilor aferente se efectuează la prețul normativ al pământului. Cu toate acestea, conform răspunsului nr. 03-111/573, din 02.06.2022, emis de Primăria mun. Chişinău, autoritatea publică locală impune SA „Domanda” condiția de a achita valoarea de piață a terenului, argumentând că la data de 31.12.2021, a fost modificat art. 4 alin. (9) al legii nr. 1308, din 25.07.1997, privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

La caz, menţionează că, modificarea legii nu este pertinentă cazului SA „Domanda”, întrucât la data inițierii procedurii administrative (11.05.2021) legea prevede obligativitatea plății prețului normativ al terenului, iar în cazul în care Primăria mun. Chişinău soluționa cererea în termen (30 de zile), modificările din 31.12.2021 nu ar fi incidente.

La caz, reclamanta dorește să atragă atenția asupra faptului că, notificarea nr. 03-111/573, din 02.06.2022, emisă de Primăria mun. Chişinău, contestată prin prezenta cerere prealabilă este abuzivă şi a fost emisă cu încălcarea flagrantă a normelor legale. Or, anterior emiterii unui act administrativ individual defavorabil, Primăria mun. Chişinău urma să: a) investigheze; b) să administreze probe; c) să audieze SA „Domanda”; d) să obțină opinia SA „Domanda”.

Contrar obligațiilor legale impuse, Primăria mun. Chişinău a neglijat şi nu a efectuat acțiunile sus-menţionate şi nici măcar nu a audiat opinia SA „Domanda”. Din motive necunoscute, notificarea nr. 03-111/573, din 02.06.2022, emisă de Primăria mun. Chişinău, a fost emisă cu încălcarea art. 118 CA, întrucât nu conțin nici motivare de drept, nici de fapt şi nici o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc, astfel Primăria mun. Chişinău nu a menționat care au fost motivele ce au determinat-o să adopte soluțiile pe care le-a adoptat. Prin „motive” se înțeleg atât prevederile juridice ce determină instituțiile publice să ia măsuri, cât şi rațiunile care justifică emiterea actului în cauză. Astfel, aducerea la cunoștință a motivelor înseamnă a explica decizia şi, deci, a evita conflictele posibile dintre Primăria mun. Chişinău şi SA „Domanda”. Cu toate că motivarea actului administrativ este o garanție împotriva arbitrariului autorității publice locale, anume acest fapt a şi fost admis de către Primărie în speța în cauză.

Solicită reclamantul SA „Domanda”, anularea în tot a actului administrativ individual defavorabil contestat - Notificarea nr. 03-111/573, din 02.06.2022, emisă de Primăria mun. Chişinău și obligarea Primăriei Municipiului Chişinău, Primarului Municipiului Chişinău, Consiliului Municipal Chişinău de emite un act

administrativ individual, prin care să fie dispusă transmiterea terenului cu nr. cadastral ***** (aferent imobilelor privatizate din *****), ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA „Domanda” la prețul/valoarea normativ/-ă, precum şi obligarea Primăriei Municipiului Chişinău, Primarului Municipiului Chişinău, Consiliului Municipal Chişinău de a încheia un contract de vânzare-cumpărare corespunzător în acest sens şi în aceleaşi condiții cu SA „Domanda”.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 30 octombrie 2023, s-a admis acțiunea în contencios administrativ a reclamantei SA „Domanda”.

S-a anulat actul administrativ individual defavorabil – notificarea nr.03-111/573ieș din 02.06.2022 și s-a obligat Consiliul municipal Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil privind acceptarea vânzării către SA „Domanda” a terenului aferent obiectivului privat cu numărul cadastral ***** din *****, mun. Chișinău, la prețul normativ, stabilit la art.4 alin.(9) din Legea nr.1308/1997, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la data de 10 noiembrie 2023 Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău a declarat cerere de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 30 octombrie 2023, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantului SA „Domanda” să fie respinsă.

Termenul de declarare a apelului:

Potrivit art.232 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, 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 instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate.

Din materialele cauzei rezultă că, dispozitivul hotărârii instanţei de fond a fost pronunțat public la 30 octombrie 2023, apelul fiind declarat la data de 10 noiembrie 2023, la data de 03 ianuarie 2024 apelanții Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au recepționat hotărârea motivată, iar la data de 31 ianuarie 2024 au depus motivarea apelului, astfel, Colegiul constată că, apelul nemotivat și apelul motivat au fost depuse în interiorul termenului legal.

Argumentele participanților la proces:

În motivarea cererii de apel s-a indicat că motivarea hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani din 30.10.2023 este bazată doar pe enumerarea circumstanţelor de fapt, citarea normelor de drept şi concluzia instanţei de fond de admitere a pretenţiilor fără a argumentarea acestei concluzii astfel încât să fie clar părţii de ce instanţa a ajuns la o asemenea concluzie. Astfel, consideră hotărârea

pronunţată privind admiterea acţiunii ca fiind una ilegală şi neîntemeiată, fiind pasibilă de a fi casată.

Menționează apelantul că, cererea depusă a fost examinată, iar Primarul General şi-a realizat competenţele şi atribuţiile prevăzute în mod corespunzător, iar un borderou de calcul cu încălcarea normelor prevăzute de lege la zi nu putea fi eliberat şi nici înaintat Consiliului municipal Chişinău pentru adoptarea unei decizii de privatizare, or, proiectul de decizie urmează să corespundă tuturor normelor aplicabile la data adoptării deciziei, iar în cazul în care ajung proiecte pentru examinare în Consiliul municipal Chişinău care contravin legii urmează să fie retrase.

Susține că, eventuala vânzare-cumpărare a terenului proprietate municipală cu nr. cadastral ***** din ***** mun. Chişinău, la preţ normativ, stabilit la art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, în vigoare la data depunerii cererii, ar prejudicia considerabil patrimoniul municipiului Chişinău, or, aplicarea unei norme de drept ce a fost abrogată, care nu mai poate fi aplicată la zi, ar fi o încălcare gravă a prevederilor legale.

Invocă că, o eventuală hotărâre definitivă de admitere a acţiunii, ar obliga autoritatea publică locală să emită un act administrativ individual, cu aplicarea unei norme de drept inexistente, or, în decizia Consiliului municipal Chişinău urmează a fi indicat motivul de drept (norma legală) ce a stat la baza înstrăinării terenului proprietate municipală.

Consideră că, admiterea acestei pretenţii ar constitui în esenţă o imixtiune în activitatea autorităţii publice locale, instanţa judecătorească substituindu-şi atribuţiile Consiliului municipal Chişinău.

Reprezentantul apelantului Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, Crețu Maria, în ședința instanței de apel a susținut cererea de apel, solicitând admiterea acesteia, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii

Reprezentantul intimatului SA „Domanda”, avocatul Mocanu Vladislav, nu a susținut cererea de apel, solicitând respingerea acestuia, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Aprecierea instanţei de apel:

Potrivit art.195 Codul administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii – respinge apelul.

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

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

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

În corespundere cu prevederile art.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) Cod administrativ, stabilesc că, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87–93.

Din conținutul art.93 din Codul administrativ, se stabilește sarcina probațiunii, potrivit căreia, 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 limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Astfel, instanţa de apel, audiind reprezentantul intimatului, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe, constată că aceasta urmează a fi casată integral, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea înaintată de SA „Domanda” cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, urmează a fi respinsă, din considerentele ce succed.

Circumstanţele de fapt ale cauzei:

Din materialele cauzei se atestă că, la data de 11 mai 2021 SA „Domanda” s-a adresat Direcției generale arhitectură, urbanism şi relații funciare a CMC, cu o cerere (înregistrată cu nr. 627), prin care a solicitat cumpărarea terenului aferent cu suprafața de 3,228 ha, cod cadastral *****, cu anexarea documentelor necesare conform cererii model. (f.d.75)

La 27 mai 2021 Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare, prin scrisoarea nr. 01/1-08-1691, a solicitat reclamantei SA „Domanda” să prezinte acte suplimentare: - schema terenului aferent, elaborată în modul stabilit, reieșind din procesul tehnologic; - extrasul din registrul bunurilor imobile; - planul geometric al terenului; - studiul topografic actual în scara 1:500. (f.d.76)

La data de 25 iulie 2021 reclamanta SA „Domanda” a depus la Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare cererea nr. 214/c (înregistrată cu nr. 958 din 25.06.2021), prin care a solicitat anexarea la cererea de privatizare, actele solicitate: - extrasul OCT în original; - planul Geometric OCT în original; - studiul Topografic în original. (f.d.78)

La data de 02 iunie 2022, Primăria mun. Chişinău a emis în adresa reclamantei SA „Domanda” notificarea nr. 03-111/573ieș, prin care, făcând trimitere la dispozițiile art. 4 alin.(9) Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, modificat prin Legea nr. 220/2021 (în vigoare din 31.12.2021), a solicitat reclamantului prezentarea acceptului privind continuarea procedurii administrative, cu privire la privatizarea terenului aferent din *****, în conformitate cu prevederile citate în redacția legii în vigoare din 31.12.2021, în caz contrar, autoritatea publică va constata renunțarea tacită la procedura administrativă. (f.d.92)

Nefiind de acord cu notificarea menționată, la data de 29 iunie 2022, reclamanta SA „Domanda” a depus cerere prealabilă în adresa Primarului general al mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, înregistrată cu nr. 03-111/573 din 29.06.2022, prin care reclamanta SA „Domanda” a refuzat să cumpere terenul cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor din *****, la valoarea de piață a acestuia, din motiv că oferta este una ilegală și abuzivă. (f.d.94-112)

După cum atestă actele cauzei, careva decizie referitor la cererea prealabilă nu a fost adoptată, ceea ce prin prisma art. 64 alin. (2) Codul administrativ, reprezintă un refuz al autorității publice.

Pe cale de consecință, reclamantul SA „Domanda” a sesizat instanța de contencios administrativ cu cerințele invocate supra.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță, prin hotărârea din 30 octombrie 2023, a anulat notificarea nr.03-111/573ieș din 02.06.2022 și a obligat Consiliul municipal Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil privind acceptarea vânzării către SA „Domanda” a terenului aferent obiectivului privat cu numărul cadastral ***** din *****, mun. Chișinău, la prețul normativ,

stabilit la art.4 alin.(9) din Legea nr.1308/1997, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului

Verificînd legalitatea actului contestat, Completul specializat consideră eronată concluzia instanței de fond privind admiterea acțiunii înaintate de SA „Domanda", din următoarele considerente.

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

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

Conform art. 39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Conform art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Instanța de apel statuează că, actul administrativ individual – notificarea nr.03-111/573ieș din 02.06.2022 reprezintă act administrativ individual defavorabil reclamantului SA „Domanda".

Din analiza cerințelor reclamantului SA „Domanda" se atestă că acțiunea dedusă judecății este una în obligare conform art.206 Cod administrativ.

Completul judiciar atestă că, SA „Domanda" este subiect de sesizare a instanței de contencios administrativ, a depus acțiunea în termen, iar acțiunea depusă nu este exceptată de la controlul judiciar, prin urmare, motive de inadmisibilitate a acțiunii în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) din

Codul administrativ, la caz nu sunt, din care motive, acțiunea este admisibilă și pe cale de consecință se va purcede la examinarea pe fond a acesteia.

Potrivit art.14 alin.(2) lit. b) și d) Legea nr. 436 din 28.12.2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Potrivit art. 29 alin. (1) lit. a) și a[1]) Legea nr. 436 din 28.12.2006, (1) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; a[1]) încheie, în baza deciziei consiliului local și în condițiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), orașului (municipiului) respectiv.

Potrivit art. 6 alin. (1) Legea nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local în teritoriul orașului Chișinău și în cele de interes municipal – în teritoriul municipiului, cu excepția problemelor ce țin de competența altor autorități publice".

Iar alin. (2) pct. 3 lit. d) al aceluiași articol stabilește că, Consiliul municipal exercită următoarele competențe de bază: 3) în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale: d) decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.

Conform art. 10 Codul funciar, de competenţa consiliilor săteşti (comunale) şi orăşeneşti ţin: atribuirea terenurilor şi înstrăinarea lor fără schimbarea destinaţiei acestora, în modul stabilit de lege […].

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

În conformitate cu art. 1 lit. a) din Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, prezenta lege se aplică în cazurile vînzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizeaza, a terenurilor aferente obiectiv privat, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate;

Potrivit art. 3 alin. (2) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997, (2) Vînzarea-cumpărarea pămîntului se efectuează prin contractul de vînzare-cumpărare la preţ

normativ prin concurs sau la licitaţiei. 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-cumpăre de terenuri proprietate privată;

a[1]) de Agenția Proprietății 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 unităţii administrativ-teritoriale.

Potrivit art. 4 alin. (2) Legea nr. 1308 din 25.07.1997, 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.

Iar alin. (5) aceluiași articol statuează că, 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.

Totodată, alineatul 9 din norma enunțată, prescrie că, 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 desinestătător 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.

Potrivit art. 10 alin. (1) – (7) Legea nr. 1308 din 25.07.1997, (1) Preţul normativ al pămîntului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.

(2) În cazul încheierii contractului de vînzare-cumpărare a terenurilor aferente necesare pentru activitatea obiectivelor şi construcţiilor nefinalizate specificate la alin.(1) lit.a), contractul de arendă a terenurilor respective, încheiat anterior cu autoritatea administraţiei publice locale, devine nul din momentul intrării în vigoare a contractului de vînzare-cumpărare.

(3) Pentru calcularea preţului normativ al pătnîntului este necesar de a primi caracteristica lui cadastrală, după caz:

a) de la organul cadastral teritorial în a cărui rază de acţiune este situat terenul - pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată;

a[1]) de la Agenția Proprietății Publice - pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică a statului;

b) de la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) pe al cărei teritoriu este situat terenul - pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale.

(4) Tarifele pentru calcularea preţului normativ al pămîntului sînt indicate în anexă.

(5) Preţul normativ al terenurilor cu destinaţie agricolă, al loturilor de pămînt de pe lîngă casă şi al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziţia I din anexă.

(6) În cazul cînd nu au fost efectuate cercetări pedologice suplimentare, drept grad de fertilitate a lotului de pămînt de pe lîngă casă (lotului pomicol) propus spre vînzare-cumpărare se consideră gradul mediu de fertilitate din unitatea administrativ-teritorială (întovărăşirea pomicolă).

(7) Preţul normativ la vînzarea-cumpărarea terenurilor destinate construcţiilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectiv privat, precum şi a terenurilor aferente

construcţiilor nefinalizate, se calculează pornind de la tarifele specificate la poziţia a IV-a din anexă.

Actele cauzei atestă că, la 06 mai 1999 Primăria mun. Chişinău, a emis Decizia nr. 11/146, Cu privire la repartizarea terenului, autentificarea dreptului de folosire a terenului și operarea unor modificări în deciziile adoptate anterior, s-a decis: a repartiza SA „Domanda" un lot de pământ cu suprafața de 3,286 ha, din *****, pentru exploatarea construcțiilor existente conform planului anexat. (f.d.35-36)

La data de 21 martie 2001 a fost eliberată Adeverința de privatizare nr. 52/03, conform căreia, Departamentul Privatizării şi Administrării Proprietății de Stat de pe lângă Ministerul Economiei şi Reformelor al Republicii Moldova adevereşte că, conform rezultatelor licitațiilor republicane, capitalul social a SA „Domanda" nr. înregistrării de stat ***** din *****, de 737.886 lei, cota proprietății private constituie 100,00% sau 737.886 lei. În capitalul social la data acționării (01.07.1995) au fost incluse mai multe imobile, iar la 07 iunie 2005, a fost eliberată Adeverința de privatizare nr. 31/03 din 07.06.2005, prin care au fost aplicate modificări şi completări la Adeverința de privatizare nr. 52/03 din 21.03.2001, prin care se atestă că, reclamanta SA „Domanda" a privatizat toate construcțiile situate pe terenul cu nr. cadastral *****, şi anume, construcțiile cu numerele cadastrale: *****.01; *****.02; *****.03; *****.04; *****.05; *****.06; *****.07; *****.08; *****.09; *****.10), amplasate în ***** (f.d.32-33, 34).

La 30 aprilie 2007 Agenţia de Privatizare, prin scrisoarea nr. 02-05-784, a informat reclamanta SA „Domanda" cu privire la următoarele. În scopul executării Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 (punctul 6 al notei la anexă) cu modificările şi completările ulterioare în vederea vânzării-cumpărării terenurilor aferente obiectelor privatizate şi private, Agenţia Privatizare pe lîngă Ministerul Economiei şi Comerțului dă acordul la vânzarea terenului aferent imobilelor (nr. cadastral *****.01; *****.02; *****.03; *****.04; *****.05; *****.06; *****.07; *****.08; *****.09; *****.10), amplasate în *****, care aparțin SA „Domanda". (f.d.38)

Prin decizia Consiliului Municipal Chişinău nr. 6/44-19 din 19 mai 2009 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SA „Domanda" din *****", s-a decis: 1. Se stabilesc suprafața şi hotarele terenului necesar utilizării în procesul tehnologic aferent obiectivelor private ale SA „Domanda" din *****. 2. Se acceptă vânzarea terenului (cod cadastral *****) aferent imobilelor din *****, cu suprafața de 3,228 ha, la prețul normativ de 2.965.532 lei, SA „Domanda", conform planului anexă. (f.d.41-42)

La 03 decembrie 2009, a fost emis borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, în privința vânzării terenului (cod cadastral *****), aferent imobilelor din *****, cu suprafața de 3,228 ha, la prețul normativ de 2.965.532 lei, SA „Domanda”. (f.d.39)

La data de 01 iulie 2010 Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare, prin scrisoarea nr. 01/1-08-1471, a informat reclamanta SA „Domanda” cu privire la faptul că, prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 6/44-19 din 19.05.2009 a fost acceptată privatizarea terenului aferent, cu suprafața de 3,228 ha, din *****.

Conform prevederilor deciziei nominalizate şi art. 4 (5) lit. c) din Legea privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului SA „Domanda” urma în termen de o lună să achite prețul terenului în sumă de 2.965.532 lei şi să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu Primăria municipiului Chişinău. Având în vedere că SA „Domanda” s-a eschivat de la achitarea prețului terenului, precum şi faptul că conform modificărilor introduse în Legea nr. 1308 din 25.07.97 prin Legea nr. 108 din 17.12.2009, prețul terenului în cauză de la 01.01.2010 constituie 4 240 711 lei, se propune să achite în termen de 15 zile, de la data primirii prezentei, prețul de vânzare-cumpărare a terenului în sumă de 4.240.711 lei şi să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent conform legislaţiei în vigoare. În caz contrar, vor fi prezentate propuneri Consiliului municipal Chişinău privind anularea deciziei nr. 6/44-19 din 19.05.2009 privind privatizarea terenului aferent din ***** şi stabilirea unilaterală a plății pentru folosirea terenului până la încheierea contractului de arendare sau vânzare-cumpărare a terenului aferent. (f.d.48)

Astfel, la data de 02 decembrie 2013 Consiliul municipal Chişinău a emis decizia nr. 9/49-11 despre anularea unor decizii ale Consiliului municipal Chișinău, prin care s-a decis, de a declara nulă decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/44-19, din 19.05.2009, „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SA „Domanda” din *****”, cu achitarea plății anuale pentru folosirea terenului proprietate municipală din data de 19.05.2009 (f.d.50)

Se va accentua faptul că decizia respectivă nu a fost anulată.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23.12.2014 despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica, în scopul asigurării înregistrării și gestionării eficiente a terenurilor proprietate municipală, având în vedere decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/2 din 23.09.2010 „Cu privire la aprobarea planului de activități prioritare potrivit Concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău”, actele privind delimitarea terenurilor municipale, inclusiv planurile geometrice, elaborate de către Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice și cadastru „Ingeocad” ÎS, s-a decis:

1. Se aprobă terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate și se clasează pe domeniul public și privat (lista terenurilor se anexează).

2. Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, în comun cu Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice și cadastru „Ingeocad" ÎS:

2.1. Va asigura înregistrarea terenurilor în registrul cadastral al deținătorilor de teren și în registrul bunurilor imobile.

2.2. În cazurile în care, până la înregistrare, terenurile specificate în anexă vor fi precizate (modificate hotarele, domeniul, suprafața, destinația) în legătură cu atribuirea și înregistrarea selectivă a terenurilor, precum și în cazurile depistării de erori după adoptarea prezentei decizii, vor asigura prezentarea către Oficiul cadastral teritorial Chișinău a planurilor geometrice ale terenurilor municipale rectificare corespunzător, fără necesitatea adoptării unei noi decizii a Consiliului municipal.

3. Se solicită Oficiului cadastral teritorial Chișinău:

3.1. Înregistrarea terenurilor proprietate municipală potrivit anexei.

3.2. Operarea de modificări sau radieri corespunzătoare în documentația cadastrală privind terenurile înregistrate anterior.

4. Viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii. (f.d.59-60)

Decizia în cauză nu a fost anulată, prin urmare produce efecte juridice.

Potrivit anexei la decizia Consiliului municipal Chișinău, terenul din domeniul privat cu destinație „Industrie de construcție" cu nr. cadastral ***** face parte din lista terenurilor care urmează a fi înregistrate în calitate de terenuri proprietate municipală.

Cu toate acestea, deși terenul de referință urma a fi înregistrat în calitate de teren proprietate municipală, acest procedeu legal nu a fost realizat.

Dealtfel, conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 3.286 ha, situat în mun. Chișinău, sectorul Botanica, *****, *aparține cu drept de proprietate Statului Republicii Moldova*, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile. (dosar administrativ)

Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, construcțiile cu numerele cadastrale *****.01; *****.02; *****.03; *****.04; *****.05; *****.06; *****.07; *****.08; *****.09; *****.10, situate pe terenul cu numărul cadastral ***** din mun. Chișinău, sectorul Botanica, *****, aparțin cu drept de proprietate SA „Domanda", în temeiul adeverinței de privatizare nr. 52/03 din 21.03.2001. (dosar administrativ)

La 12 martie 2021 reclamanta SA „Domanda" a depus în adresa Primăriei și Primarului General al mun. Chişinău, scrisoarea nr. 7-13/7, prin care s-a solicitat

adoptarea, aprobarea şi eliberarea actelor necesare privind privatizarea terenului aferent obiectivelor private ale SA „Domanda” la preţul normativ şi cu plata unică a acestuia. (f.d.73)

Astfel, la caz, se iniţiază o procedură administrativă în privinţa acestei solicitări.

Conform răspunsului Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare nr. 01/108-1049 din 30 martie 2021, reclamanta SA „Domanda” a fost informată despre faptul că, pentru privatizarea terenului aferent ***** este necesar să fie depusă o cerere de tip model cu anexarea actelor corespunzătoarea, precum și achitarea sumei restante de 1.161.032,50 lei. (f.d.74)

La 11 mai 2021 reclamanta SA „Domanda” a depus în adresa Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare a CMC, cererea (înregistrată cu nr. 627), prin care a solicitat cumpărarea terenului aferent cu suprafaţa de 3,228 ha, cod cadastral ***** cu anexarea documentelor necesare conform cererii model. (f.d.75)

SA „Domanda”, a achitat în contul autorităţii publice locale, următoarele sume: - 605.958,00 lei, conform ordinului de plată nr. 04, din 30.04.2021; - 582.398,26 lei, conform ordinului de plată nr. 05, din 04.05.2021; - 50.000,00 lei, conform ordinului de plată nr. 06, din 05.05.2021. (f.d.84-85)

Potrivit dispoziţiilor pct. 13 Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale, cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

Iar pct. 14 al Regulamentului stabileşte expres că, la cerere cumpărătorul anexează:

1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităţilor administraţiei publice locale sau de întreprinderile licenţiate în domeniul urbanismului şi planul geometric elaborat în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept – pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a paşaportului –pentru persoanele fizice;

3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată şi copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare;

4) autorizaţia de construcţie şi actul de inspectare a construcţiei în cazul construcţiilor nefinalizate;

5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

La 27 mai 2021 Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare, prin scrisoarea nr. 01/1-08-1691, a solicitat reclamantei SA „Domanda” să prezinte acte suplimentare:

- schema terenului aferent, elaborată în modul stabilit, reieșind din procesul tehnologic;
- extrasul din registrul bunurilor imobile;
- planul geometric al terenului;
- studiul topografic actual în scara 1:500.

În același context, s-a menționat că, autoritatea publică va constata renunțarea tacită la procedura administrativă în cazul în care nu se vor prezenta actele solicitate, în termenul stabilit. (f.d.76)

Potrivit art. 61 alin. (1) Codul administrativ, autoritatea publică poate stabili participanţilor la procedura administrativă termene pentru efectuarea anumitor acţiuni.

Se va evidenția că actul în cauză nu a fost contestat, deși potrivit acțiunii reclamantului SA „Domanda” acesta invocă asupra faptului că autoritatea publică i-a solicitat acestuia prezentarea actelor ce nu sunt prevăzute la pct. 14 al Regulamentului, în particular făcând trimitere la studiul topografic.

Cu toate acestea, la 25 iunie 2021 reclamanta SA „Domanda” a depus la Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare cererea nr. 214/c (înregistrată cu nr. 958 din 25.06.2021), prin care a solicitat anexarea la cererea de privatizare, actele solicitate:

- extrasul OCT în original;
- planul Geometric OCT în original;
- studiul Topografic în original. (f.d.78)

Astfel, cu toate că reclamantul invocă critici asupra scrisorii nr. 01/1-08-1691, în particular asupra obligației de a prezenta studiul topografic actual în scara 1:500, ultimul omite cu desăvârșire faptul că la cererea din 25 iunie 2021 nu a fost prezentată schema terenului aferent, act ce urmează a fi prezentat în temeiul pct. 14 al Regulamentului, totodată în acest sens reclamantul SA „Domanda” a solicitat prelungirea termenului de depunere al actelor solicitate prin cererea nr. 955 din 25.06.2021, însă cererea în cauză nu a fost soluționată, iar pe parcurs, reclamantul nu a făcut dovada că a prezentat schema terenului aferent după cum instituie exigențele legii.

În temeiul art. 64 Codul administrativ, (1) Autoritatea publică este obligată să soluţioneze o cerere potrivit competenţelor sale şi în termenul stabilit de lege.

(2) Refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. *Aceeaşi regulă se aplică şi în cazul nesoluţionării unei cereri în termen legal*.

Pct. 15 al Regulamentului stabilește că, *la prezentarea cererii şi a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze şi, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acţiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local*:

să examineze posibilitatea vînzării terenului aferent solicitat, cu suprafaţa indicată în planul geometric;

să completeze borderoul de calcul al preţului de vînzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr. 2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul şi planul geometric al terenului aferent sînt părţi componente ale contractului de vînzare-cumpărare al terenului aferent;

să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vînzarea terenului respectiv;

după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vînzare-cumpărare a terenului aferent şi trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

Astfel, alegațiile reclamantului cu privire la faptul că autoritatea publică l-a informat că aceasta deține schema terenului aferent este apreciată critic de către Completul de judecată, din motiv că atare informații nu se regăsesc la materialele cauzei, iar în acest sens notificarea nr. 03-111/573ieș nu se poate considera un act ce acoperă neprezentarea tuturor actelor de către reclamantul SA „Domanda”, întrucât în temeiul dispozițiilor art. 219 alin. (1) Codul administrativ, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, *nefiind legată nici de declaraţiile făcute*, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Potrivit art. 78 Codul administrativ, (1) Procedura administrativă se finalizează prin efectuarea unei operaţiuni administrative sau prin emiterea unui act administrativ individual, respectiv încheierea unui contract administrativ.

(2) Participantul care a iniţiat procedura poate retrage petiţia iniţială pînă la finalizarea procedurii. Prin renunţare procedura se declară finalizată, cu excepţia cazului în care există obligaţia continuării ei din oficiu, despre aceasta fiind informaţi şi ceilalţi participanţi.

(3) *În cazul în care participantul care a iniţiat procedura nu prezintă documentele sau dovezile solicitate de autoritatea publică în termenele rezonabile stabilite de aceasta şi nu există temeiuri de suspendare a procedurii sau de repunere în termen, autoritatea publică poate constata renunţarea tacită la procedură*. Decizia se notifică participantului în cauză conform prevederilor prezentului cod. Odată cu stabilirea termenului, participantul este informat despre posibilitatea încetării procedurii.

În acest context, schema terenului aferent nu a fost prezentată de către reclamantul SA „Domanda” în termenii indicați, precum și nici după depunerea

cererii cu privire la prelungirea termenului de depunere al actelor, iar procedura administrativă în prezenta cauză inițiată la cererea reclamantului nr. 627 din 11.05.2021 se consideră finalizată de drept, prin renunțarea tacită al reclamantului, întrucât odată ce autoritatea publică nu s-a expus asupra cererii privind prelungirea termenului acest fapt echivalează cu o soluție de respingere al cererii, iar prin urmare, argumentele reclamantului cu privire la aplicabilitatea prevederilor Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997 în redacția până la operarea modificărilor din 31.12.2021 se vor exclude.

Astfel, la momentul emiterii notificării nr. 03-111/573ieș din 02 iunie 2022, prin care reclamantului SA „Domanda" i-a fost adus la cunoștință despre modificările operate la Legea privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, fiindu-i propusă SA „Domanda" continuarea procedurii administrative, cu privire la privatizarea terenului aferent din *****, în conformitate cu prevederile stabilite în art. 4 alin. (9) din Legea enunțată, modificată prin Legea nr. 220/2021 (în vigoare din 31.12.2021). (f.d.92)

În acest sens, în condițiile în care procedura administrativă inițiată la cererea nr. 627 din 11.05.2021 a fost finalizată prin renunțarea tacită al petiționarului SA „Domanda", manifestată prin nedepunerea tuturor actelor în sensul pct. 14 al Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, or faptul nedepunerii de către SA „Domanda" al schemei terenului aferent nu a fost negat, nu sunt întrunite condițiile cu privire la anularea notificării nr.03-111/573ieș din 02.06.2022, iar faptul că autoritatea publică în conținutul acestuia a invocat asupra faptului continuării procedurii administrative, nu poate fi catalogat de către instanță drept un temei justificat de reluare al acesteia, corespunzător, din momentul intrării în vigoare al prevederilor legii în redacția modificărilor operate prin Legea nr. 220/2021, nu poate fi obligată autoritatea publică să expună la vânzare terenul la prețul normativ. Iar din aceste raționamente, Colegiul va aprecia neîntemeiată soluția instanței de fond.

Respectiv, din acest motiv, cerința reclamantului SA „Domanda" cu privire la anularea notificării Primăriei mun. Chișinău nr.03-111/573ieș din 02.06.2022 urmează a fi respinsă.

Cu privire la solicitarea reclamantului SA „Domanda" de a obliga Consiliul municipal Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil, privind acceptarea vânzării către SA „Domanda" a terenului aferent obiectivului privat cu numărul cadastral ***** din *****, mun. Chișinău, la prețul normativ, stabilit la art.4 alin.(9) din Legea nr.1308/1997, Completul specializat cataloghează această cerință ca fiind una nefondată, care deasemenea urmează a fi respinsă, din următoarele motive.

Potrivit art. 2 Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, registrul al bunurilor imobile reprezintă sistemul de înscrieri, efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile, la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație.

În temeiul art. 22 Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, (1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, *se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile*, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.

(2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

(3) Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

Completul specializat accentuează că, din informația din Registrul bunurilor imobile, actualizată la data de 14.06.2021 - proprietar al terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 3.286 ha, situat în mun. Chișinău, sectorul Botanica, *****, este statul Republicii Moldova, alte acte care să ateste survenirea modificărilor în dreptul de proprietate asupra terenului de referință nu se atestă.

Se va reitera că, deși potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23.12.2014 terenul cu nr. cadastral *****, a fost inclus în proprietatea municipală, urmând a fi efectuată înregistrarea dreptului asupra acestuia în registrul bunurilor imobile, înscrierea respectivă nu a fost operată în registru.

În conformitate cu art. 510 alin. (2) Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Potrivit dispozițiilor art. 10 Legea privind delimitarea proprietăţii publice nr. 29 din 05.04.2018, (1) De domeniul privat al statului ține totalitatea bunurilor care nu fac parte din domeniul public şi care nu aparţin cu drept de proprietate unităţilor administrativ-teritoriale, persoanelor fizice sau juridice de drept privat.

(2) De domeniul privat al statului țin următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile imobile ale întreprinderilor de stat, bunurile imobile proprietate publică de stat transmise societăţilor comerciale cu drept de gestiune economică, alte bunuri imobile proprietate publică de stat, precum şi cele dobîndite de stat prin acte translative de proprietate;

b) terenurile aferente clădirilor şi altor construcţii ce aparţin întreprinderilor de stat sau societăţilor comerciale cu capital integral de stat, alte terenuri proprietate publică de stat, precum şi terenurile dobîndite de stat prin acte translative de proprietate.

Instanța de apel reține la caz și prevederile art.1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăților Fundamentale, care prevede că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică şi în condițiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional. 86.

Potrivit art. 500 Codul civil, (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu.

În temeiul art. 2 Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121 din.04.05.2007, proprietatea publică reprezintă totalitatea bunurilor domeniului public şi a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv ale unităţii teritoriale autonome Găgăuzia.

În conformitate cu art. 7 alin. (2) Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121 din.04.05.2007, organul abilitat cu administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice a statului este Agenţia Proprietăţii Publice, succesor al Agenţiei Privatizare, ale cărei atribuţii sînt stabilite în conformitate cu prezenta lege şi cu alte acte normative şi al cărei regulament se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Economiei.

Potrivit pct. 6 Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, vînzarea sau transmiterea în locaţiune/arendă a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se efectuează de Agenţia Proprietăţii Publice, care, în numele statului, încheie contracte de vînzare-cumpărare sau locaţiune/arendă.

Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate de stat se transmit în locaţiune/arendă de către autoritatea administraţiei publice centrale ce le administrează.

Iar pct. 11 al Regulamentului prevede că, pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al statului, cumpărătorul depune la Agenţia Proprietăţii Publice cererea de cumpărare a terenului aferent, conform modelului prezentat în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

La caz, titlul de proprietar al terenului în speță îl deține Statul Republica Moldova, care prin intermediul Agenţiei Proprietăţii Publice, exercită atribuțiile corelative a acestui drept, inclusiv dreptul de a dispune de teren, în condițiile Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121 din.04.05.2007 și Regulamentului cu privire la organizarea şi funcţionarea Agenţiei Proprietății Publice aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 902 din 06.11.2017.

În aceleași condiții, nu poate fi obligat Consiliul mun. Chișinău, care în temeiul înscrierilor din registrul bunurilor imobile nu deține calitatea de proprietar al terenului, să adopte actul administrativ individual de înstrăinare al terenului,

întrucât bunul solicitat spre privatizare face parte din domeniul privat al statului, respectiv, nu poate fi supus actelor de dispoziție de către pârât.

În asemenea circumstanțe, având în vedere regimul juridic al imobilului, dealtfel şi persoana proprietarului, Statul Republica Moldova, Colegiul consideră că instanța nu se poate substitui instituțiilor publice abilitate să efectueze vânzarea terenurilor.

În această ordine de idei, lipsește temeiul legal de obligare al Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil privind acceptarea vânzării către SA „Domanda" a terenului aferent obiectivului privat cu numărul cadastral ***** din *****, mun. Chișinău, la prețul normativ.

În acest context, cu titlu primordial, Completul judiciar menționează prevederile art. 127 alin. (1)-(3) din Constituția Republicii Moldova, conform cărora, (1) Statul ocrotește proprietatea.

(2) Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății.

(3) Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale".

Prin urmare, Completul judiciar consideră necesar să precizeze faptul că soluționarea pretenției ce vizează reglementarea relațiilor funciare ține de competența autorităților administrației publice centrale, care exercită dreptul de administrare al proprietății publice, iar instanțele de judecată prin hotărâri judecătorești nu vor substitui atribuțiile autorităților administrației publice centrale.

În opinia Completului judiciar, acceptarea soluției instanței de fond este lipsită de temei legal și ar constitui de fapt o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate al statului.

Astfel, în circumstanţele de fapt şi de drept stabilite, Completul de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău conchide că, instanţa de fond neîntemeiat, cu aplicarea eronată a normelor de drept material și cu aprecierea eronată a probelor administrate, a ajuns la concluzia de admitere a acțiunii.

În lumina celor relatate supra, Colegiul concluzionează asupra admiterii apelului declarat de Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, casării hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 30 octombrie 2023 și pronunțării unei noi decizii de respingere a acțiunii înaintate de SA „Domanda", ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art.240 alin.(1) lit. c) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,

D E C I D E :

Apelul declarat de Primarul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, se admite.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 30 octombrie 2023 și se emite o nouă decizie prin care:

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de SA „Domanda” către Primarul municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Decizia cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Braga Angela

Sîrbu Victoria