Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. V. Chisiliță)
Dosarul nr. 3a-1501/23 (2-22169343-02-3a-15122023)

D E C I Z I E

04 septembrie 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 Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 09 iunie 2023, adoptată în cauza de contencios administrativ, la acțiunea înaintată de Bodiu Marina către Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ favorabil,

C O N S T A T Ă :

Pretențiile reclamantului:

La data de 18 noiembrie 2022 Bodiu Marina s-a adresat cu o acțiune în contencios administrativ către Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ favorabil.

În motivarea acțiunii depuse a indicat că, potrivit extrasului registrului bunurilor imobile, deține cu drept de proprietate bunurile imobile constituite din construcție nr. cadastral ***** cu suprafața de 475 m.p., construcție nr. cadastral ***** cu suprafața de 61,8 m.p., construcție nr. cadastral ***** cu suprafața de 86,8 m.p. și construcția nr. cadastral ***** cu suprafața de 60,4 m.p., care au destinație locativă și sunt utilizate în acest scop, iar aceste construcții se află pe terenul pentru construcții nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1408 ha amplasat în ***** și aparține municipiului Chișinău.

Menționează reclamanta că, la data de 19.12.2019, conducîndu-se de prevederile legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și a Regulamentului cu privire la vânzarea, cumpărarea terenurilor aferente, reclamanta a solicitat Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun.

Chișinău privatizarea terenului aferent imobilelor amplasate la adresa *****. Totodată, anterior depunerii dosarului pentru privatizare, reclamanta a obținut de la Consiliul Național al Monumentelor Istorice fișă de avizare în vederea solicitării emiterii certificatului de urbanism pentru reconstrucția monumentului.

Invocă că, reieșind din faptul, că s-a scurs o perioadă lungă de timp, la 07.02.2022 a adresat o plângere Primarului General al mun. Chișinău, prin care a comunicat că îi sunt încălcate drepturile sale constituționale și solicită intervenția acestuia asupra acestui fapt, așa încât dosarul său de privatizare a imobilului să fie urgentat și examinat în termeni rezonabili.

Prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. B-495/22 din 28.02.2022, i-a fost comunicat că, la acel moment este perfectat proiectul de decizie ce se referă la transmiterea în proprietate privată a terenului, care se află în procedură administrativă în stadiu de coordonare cu serviciile abilitate ale Primăriei mun. Chișinău, iar ulterior vor fi înaintate spre examinare Consiliului Municipal Chișinău, care după aprobare vor fi perfectate și eliberate actele corespunzătoare întru prezentare spre înregistrare la SCT Chișinău.

Ulterior la adresările verbale a reclamantei de respectare a termenului rezonabil de soluționare pozitivă pe cale administrativă, prin răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare nr. 21/338 din 14.07.2022, i-a fost comunicat reclamantei că solicitarea acesteia privind atribuirea în proprietate privată a lotului de pământ cu nr. cadastral ***** nu poate fi satisfăcută.

Indică că, la data de 12.08.2022 a înaintat un dezacord pe cale, prin care s-a declarat împotriva refuzului autorității publice și a solicitat revizuirea poziției.

Potrivit răspunsului Primăriei mun. Chișinău nr. 8179/22 din 11.10.2022, a fost respinsă cererea prealabilă a reclamantei, prin care ea și-a manifestat dezacordul din 12.08.2022. Analizând răspunsurile autorității publice, le consideră ilegale și neîntemeiate, ori aceasta a examinat superficial cererea reclamantului, fără a da o apreciere justă circumstanțelor de fapt și de drept invocate de petiționar în cererea sa, contrar prevederilor Titlului II din cartea a 2 CA a RM. Din aceste considerente reclamanta este nevoită să se adreseze în instanța de judecată competentă cu prezenta acțiune în contestare și obligare.

Susține reclamanta că, potrivit art. 22 alin. (1) lit. f) al Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, (1) Obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică: f) terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcții, cu excepția celor nominalizate la art.53 alin.(5). Potrivit art. 53 alin. (1) al Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, (1) Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern. La caz,

sunt aplicabile prevederile Hotărârii de Guvern nr. 1428, din 16.12.2008, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente.

Reclamanta a mai indicat că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, se atestă faptul că terenul cu nr. cadastral ***** este în proprietatea privată a municipiul Chișinău, în baza Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 28/51-1 din 05.108.2005, în domeniul privat. Totodată, pe terenul cu nr. cadastral *****, a cărui privatizare este solicitată, sunt amplasate doar construcțiile reclamantei. La caz, reclamanta, Bodiu Marina cu regularitate și anual achită în contul pârâtei plata pentru arenda terenului aferent.

Potrivit pct. 1-3 din Regulamentul cu privire la vânzarea - cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, 1. Regulamentul cu privire la vânzarea- cumpărarea și locațiunea/ arenda terenurilor aferente este elaborat în temeiul art. 7, alin. (3) lit. f^1) și art. 53 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice, Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului, Codului funcția și altor acte normative. 2 Prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vânzare - cumpărare, locațiune/ arenda" a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricola" aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fătări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație, folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare - terenuri aferente). 3 Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Conform pct. 6-7 din Regulamentul nr. 1428/2008, 6. vânzarea sau locațiunea/arenda terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autoritățile administratei publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafața și adresa terenului. 7. Cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent (în continuare – Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren. În cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent poate acționa numai această întreprindere.

Acționarii (participanții) întreprinderii nu pot acționa în calitate de cumpărător sau locatar/arendaș în nume propriu.

Conform pct. 15, la prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local:

- să examineze posibilitatea vînzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric;
- să completeze borderoul de calcul al prețului de vînzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr. 2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sînt părți 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 și trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

Totodată, pct.17 prevede că, în caz de refuz al eliberării borderoului de calcul al prețului de vînzare a terenului aferent, precum și la vînzarea terenului respectiv, autoritatea care refuză va prezenta cumpărătorului, în termen de 30 zile, un răspuns în scris în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vînzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanța de judecată.

Relevă că, potrivit normelor sus - menționate, autoritatea publică locală are un termen de 30 de zile fie pentru a satisface cererea reclamantei, fie pentru a o respinge.

Cu toate acestea, Primăria mun. Chișinău a oferit un răspuns doar după scurgerea unui termen extrem de excesiv, care a depășit cu mult nu numai cel stabilit de legislație, dar si cel rezonabil. Totodată, contrar art. 27 și 60 ale Codului administrativ, autoritatea publică locală a admis un arbitrariu ilegal atunci când a încălcat în mod considerabil termenele legale de soluționare a cererii.

Precizează că, art. 8 din Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor stabilește, că (1) Monumentele și componentele lor aflate în proprietatea publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile. (2) Organele de stat și persoanele indicate la art. 7 alin. (2), (4) și (6) pot transmite în posesiune sau folosință monumentele de care dispun instituțiilor și organizațiilor de stat sau obștești, precum și persoanelor fizice și juridice, acordând prioritate muzeelor, arhivelor, bibliotecilor și altor instituții specializate. Conform prevederilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 1530/1993, (1) Monumentele ce sunt în proprietate privată pot fi vândute, donate sau înstrăinate cu notificarea obligatorie a organelor de stat

pentru ocrotirea monumentelor. La cumpărarea-vânzarea monumentelor, statul are dreptul de preemțiune.

Terenul nominalizat nu face parte din domeniul public, ci aparține cu drept de proprietate mun. Chișinău din domeniul privat, ori acesta este un teren pentru construcție și nu reprezintă un parc, un drum public care reprezintă bunurile de domeniul public. Mai mult ca atât, art. 9 prenotat stabilește clar, că bunul proprietate privată, precum în cazul examinat poate fi înstrăinat prin privatizare, în baza emiterii actelor administrative favorabile. Însă la caz, autoritatea publică emitentă a interpretat eronat și abuziv prevederile legale nominalizate.

Susține reclamanta că, întru realizarea dreptului său la proprietate, la 19.12.2019 a depus în adresa Primăriei mun. Chișinău cererea, prin care a solicitat cumpărarea terenului aferent cu suprafața de 0,1408 ha, cod cadastral *****, anexând documentele necesare conform cererii model si prevăzute de lege.

Conform art. 4 alin. (9) al Legii nr. 1308, din 25.07.1997, privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (în vigoare la data depunerii cererii - 19.12.2019) (9) Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sinestătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vînzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege. Notează, că la data depunerii cererii, adică la 19.12.2019, legea prevedea că vânzarea terenurilor aferente se efectuează la prețul normativ al pământului.

Reclamanta a mai menționat că, legiuitorul a indicat că este contrar bunei-credinte ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament. La caz, Primăria încalcă principiul bunei-credințe, or aceasta acționează în contradicție cu comportamentul pe care l-a avut anterior, în detrimentul reclamantului. Primăria acționează cu rea-credință, adică în contradicție cu comportamentul anterior, or, aceasta întâi creează o speranță legitimă că va vinde lui Bodiu Marina terenul la preț normativ, iar apoi tot ea, declară că această vânzare nu poate avea loc conform prevederilor art. 8 din Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor. Acest fapt reprezintă o încălcare flagrantă a normelor legale prevăzute în Codul civil și Codul administrativ.

Conform clasificării drepturilor și libertăților fundamentale ale omului conținutul dreptului la proprietate cuprinde - dreptul de a dobândi o proprietate, de a se folosi și de a dispune liber în legătură cu proprietatea sa și de a putea transmite dreptul său altuia. Conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, noțiunea de „speranță legitimă" este asimilată noțiunii de „bun", acesteia fiindu-i acordată protecția oferită de art. 1 Protocolul 1 Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale și este tratată drept una din componentele dreptului de proprietate garantat atât de art. 1 al Convenției, cât și de Constituția Republicii Moldova.

Reclamanta a indicat că obligația autorității emitente de a motiva actul administrativ constituie o garanție contra arbitrariului autorității publice și se impune mai ales în cazul actelor, prin care se suprimă drepturi sau situații juridice individuale. Prin „motive" se înțeleg atât prevederile juridice ce determină autoritățile publice să ia măsuri, cât și rațiunile care justifică emiterea actului în cauză. Astfel, aducerea la cunoștință a motivelor înseamnă a explica decizia și, deci, a evita conflictele posibile dintre autoritatea publică și persoanei care îi este adresat actul. Actele contestate nu sunt motivate în fapt și în drept.

Solicită reclamanta Bodiu Marina, anularea actelor administrative individuale defavorabile - răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare nr. 21/338 din 14.07.2022 și răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. 8179/22 din 11.10.2022, ca ilegale și neîntemeiate, emise contrar prevederilor legii, competenței și procedurii stabilite, obligarea Primăriei Municipiului Chișinău, Primarului Municipiului Chișinău, Consiliului Municipal Chișinău de a emite un act administrativ individual, prin care să fie dispusă transmiterea terenului cu nr. cadastral ***** (aferent imobilelor din *****), ca rezultat al privatizării, în proprietatea reclamantei Bodiu Marina la la prețul/valoarea normativ/-ă, precum și obligarea Primăriei Municipiului Chișinău, Primarului Municipiului Chișinău, Consiliului Municipal Chișinău de a încheia un contract de vânzare- cumpărare în acest sens cu Bodiu Marina.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 09 iunie 2023, s-a admis acțiunea în contencios administrativ înaintată de Bodiu Marina.

S-a anulat decizia nr. 21/338 din 14 iulie 2022 emisă de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare privind respingerea cererii de atribuire în proprietate privată a terenului și decizia 8179 din 11 octombrie 2022 emisă la soluționarea cererii prealabilă.

S-a obligat Consiliul mun. Chișinău să emită actul administrativ individual, prin care să dispună transmiterea în proprietate privată a Bodiu Marinei, ca rezultat al privatizării, a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1408 ha, aferent

bunurilor imobile din *****, în condițiile legale valabile la data depunerii cererii din 05 decembrie 2019.

În temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău de transmiterea în proprietate privată Marinei Bodiu, ca rezultat al privatizării, a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1408 ha, aferent bunurilor imobile din *****, s-a obligat Primarul general al mun. Chișinău să încheie cu Marina Bodiu contractul de vânzare-cumpărare a terenului menționat.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la data de 12 iunie 2023 Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău au declarat cerere de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 09 iunie 2023, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantei Bodiu Marina 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 09 iunie 2023, apelul fiind declarat la data de 12 iunie 2023, la data de 20 noiembrie 2024 apelanții Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău au recepționat hotărârea motivată, iar la data de 11 decembrie 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-au invocat argumente similare celor expuse în referința depusă la 23 decembrie 2022, invocând suplimentar că hotărârea instanţei este una neîntemeiată, lipsită de suport juridic şi pasibilă a fi casată.

Menționează apelanții că, instanţa de fond a analizat şi apreciat doar argumentele invocate de către reclamant-intimat, lăsând fără apreciere argumentele prezentate de reprezentantul Consiliului municipal Chişinău/Primarului general al municipiului Chişinău. Prin hotărârea apelată, au fost încălcate prevederile art. 241 alin. (5) CPC, or instanţa în motivarea sa nu indică faptele constatate, probele şi concluziile pe care îşi întemeiază hotărârea emisă.

Susține că, admiterea cerințelor reclamantei ar constitui în esenţă o imixtiune în activitatea autorităţii publice locale, instanţa judecătorească substituindu-și atribuţiile Primarului general al municipiului Chisinău/Consiliului municipal Chisinău.

Consideră că, instanţa de fond eronat a apreciat prevederile pct. 4 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008, argumentând poziţia sa precum că reclamanta întruneşte cerinţele pentru a putea beneficia de dreptul de a solicita privatizarea terenului respectiv, Consiliul municipal Chisinău neavând vreun motiv întemeiat, care ar demonstra contrariul, or, acest argument este combătut prin poziţia APL indicată supra.

În ședința instanței de apel, participanții la proces nu s-au prezentat deși au fost citați legal despre despre data, ora și locul ședinței de judecată, astfel în temeiul art. 379 alin. (2) CPC, Colegiul a decis examinarea cererii de apel în lipsa părților.

În privința cererii de amînare de depuse Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, Completul specializat a apreciat-o ca fiind neprobată, iar cererea de amînare depusă de Bodiu Marina, prin intermediul avocatului Crețu Gheorghe, instanța a apreciat-o ca fiind neîntemeiată, în contextul în care ședința anterioară a fost amânată la cererea ultimei.

Din considerentele date, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa părților.

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. c) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii – casează integral hotărîrea primei instanței și emite o nouă decizie.

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

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

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

la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În 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, 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 Bodiu Marina cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ favorabil, urmează a fi respinsă, din considerentele ce succed.

Circumstanțele de fapt ale cauzei:

Din materialele cauzei se atestă că, prin cererea din 05 mai 2017, proprietarii bunurilor imobile amplasate pe adresa str. Șciusev 88, au solicitat Primarului municipiului Chișinău, efectuarea lucrărilor de inventariere a terenului aferent casei de locuit și eliberarea actului de autentificare a dreptului deținătorului de teren în hotare generale. (f.23 dosar administrativ)

La data de 05 decembrie 2019, locatarii din str. Sciusev 88, ap. 1,2,4,5 au mai depus o cerere prin care au solicitat privatizarea terenului aferent. (f.d.39)

În rezultatul examinării cererilor, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău, a informat petiționarii că pentru soluționarea cererii este necesară prezentarea actelor suplimentare care să ateste înregistrarea și luarea la evidență a tuturor apartamentelor (imobile), precum și modificarea modului de folosință din bloc locativ în casă de locuit. (f.22 dosar administrativ)

La data de 18 august 2021, Bodiu Marina a înregistrat în adresa Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău,

cererea nr. 1253, prin care a anexat actele suplimentare, solicitate de autoritatea publică pârâtă. (f.21 dosar administrativ)

La 07 februarie 2022, Bodiu Marina a înaintat Primarului municipiului Chișinău o cerere, prin care a solicitat urgentarea procedurilor administrative demarate pentru privatizarea terenului și examinarea cererii în termeni rezonabili. (f.d.32)

Prin răspunsul nr. B-495/22 din 28 februarie 2022, reclamanta a fost informată că la moment este perfectat proiectul de decizie de transmiterea în proprietate privată a terenului, care se află la etapa de coordonare cu serviciile abilitate, ulterior va fi înaintat Consiliului municipal Chișinău pentru examinare, care după aprobare vor fi perfectate și eliberate actele corespunzătoare întru prezentare și înregistrare la SCT Chișinău. (f.d.31)

Ulterior, la 14 iulie 2022, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău e emis notificarea nr. 21/338, prin care a informat reclamanta că solicitarea de atribuire în proprietate privată a lotului de pământ nu poate fi admisă, ținând cont de prevederile art. 8 lit. (1) din Legea 1530 din 22.06.1993. (f.d.35)

La 12 august 2022, Maria Bodiu a înregistrat la ghișeul unic al Primăriei Chișinău un dezacord cu decizia emisă de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău nr. 21/338 din 14 iulie 2022, prin care a solicitat revizuirea poziției adoptate. (f.d.37)

La 11 octombrie 2022, a fost emis răspunsul nr. 8179/22, semnat de viceprimarul mun. Chișinău, prin care reclamanta a fost informată că temei pentru revizuirea răspunsului nr. 21/338 din 14 iulie 2022 nu este.(f.d.34)

La 18 noiembrie 2022, Bodiu Marina a înaintat prezenta acțiune în instanța de judecată, cu cerințele deduse judecății.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță, prin hotărârea din 09 iunie 2023, a anulat decizia nr. 21/338 din 14 iulie 2022 emisă de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare și decizia 8179 din 11 octombrie 2022, obligând Consiliul mun. Chișinău să emită actul administrativ individual, prin care să dispună transmiterea în proprietate privată a Bodiu Marinei, ca rezultat al privatizării, a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1408 ha, aferent bunurilor imobile din *****, în condițiile legale valabile la data depunerii cererii din 05 decembrie 2019, fiind obligat Primarul general al mun. Chișinău să încheie cu Marina Bodiu contractul de vânzare-cumpărare a terenului menționat, în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău de transmiterea în proprietate privată Marinei Bodiu, ca rezultat al privatizării, a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1408 ha, aferent bunurilor imobile din *****.

Verificînd legalitatea actului contestat, Completul specializat consideră eronată concluzia instanței de fond privind admiterea acțiunii înaintate de Bodiu Marina, 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, actele administrative individuale – decizia nr. 21/338 din 14 iulie 2022 emisă de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare și decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 8179 din 11 octombrie 2022, constituie acte administrative defavorabile reclamantei, întrucât prin actele respectiv reclamantei i-a fost refuzată acordarea avantajului solicitat.

Din analiza cerințelor reclamantei Bodiu Marina se atestă că acțiunea dedusă judecății este una în obligare conform art.206 Cod administrativ.

Completul judiciar atestă că, Bodiu Marina 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. 9 alin.(1) Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121 din.04.05.2007, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.

Potrivit art.14 alin.(2) lit. b) și e) Legea privind administrația publică locală 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); e) decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.

Potrivit art. 4 alin. (3) Legea privind descentralizarea administrativă nr. 435 din 28.12.2006, autoritățile publice locale de nivelurile întâi și al doilea, în limitele legii, dispun de libertate deplină de acțiune în reglementarea și gestionarea oricărei chestiuni de interes local care nu este exclusă din competența lor și nu este atribuită unei alte autorități. Alte competențe proprii autorităților publice locale pot fi atribuite acestora numai prin lege.

Conform art. 9 Codul funciar, de competenţa consiliilor raionale şi municipale ţin repartizarea şi retragerea terenurilor, în modul stabilit de lege.

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

În conformitate cu art. 9 Legea nr. 523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale, (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.

În temeiul art. 53 alin. (5) Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121 din.04.05.2007, (5) Nu pot fi privatizate terenurile:

a) din domeniul public;

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

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

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

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.

După cum denotă actele cauzei terenul cu nr. cadastral ***** situat pe adresa *****, cu destinația pentru construcții, aparține mun. Chișinău.

Totodată, Completul a stabilit că reclamanta Bodiu Marina este proprietara bunurilor imobile, construcții, cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, amplasate pe adresa mun. Chișinău, str. Alexei Șciusev 88. (f.d.19-20)

Instanța de apel a mai constatat că, potrivit răspunsului Ministerului Culturii al Republicii Moldova nr. 04/2-09/244 din 14.02.2022, reclamantei i-a fost comunicat că imobilul din *****, deține statut de monument istoric, fiind înscris cu nr. 407 în Registrul monumentelor istorice de categorie locală din mun. Chișinău, aprobat prin Decizia nr. 10/9 din 04.12.2014 al Consiliului mun. Chișinău. (f.d.33)

Completul specializat relevă că, potrivit Registrului monumentelor istorice de categorie locală din municipiul Chişinău, Monumentul arhitectural – Conac urban, amplasat pe adresa *****, Codul monumentului – *****.

Potrivit art. 2 alin. (4) Legea privind ocrotirea monumentelor nr. 1530 din 22.06.1993, fiecare monument este constituit din următoarele componente:

a) componenta construită: construcții și amenajări;

b) *teren, legat de componenta construită din punct de vedere istoric şi/sau funcţional*;

c) stratul cultural-arheologic, situat subteran.

Potrivit art. 8, Legea privind ocrotirea monumentelor nr. 1530 din 22.06.1993, (1) *Monumentele şi componentele lor aflate în proprietatea publică sunt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile*.

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

Potrivit pct. 4 subpct. 1 Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, Prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor:

1) din domeniul public;

2) aferente caselor de locuit şi bunurilor privatizate sau private, amplasate în casele de locuit;

3) situate în zonele fondului apelor, în zone de odihnă, parcuri, grădini publice şi scuaruri sau destinate dezvoltării reţelelor inginereşti şi necesităţilor publice, conform planului de amenajare a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale şi planului urbanistic general al localităţilor acestei unităţi, aprobate în modul stabilit, aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecţie civilă nepasibile de privatizare;

4) *aferente bunurilor nepasibile privatizării*;

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

6) aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică;

7) care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Potrivit art. 16 alin. (1)Codul administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci cînd aplică o dispoziţie legală.

La caz, administrația publică locală deține titlul de proprietar al terenului în speță, exercitând atribuțiile corelative a acestui drept, inclusiv dreptul de a dispune de teren după necesitățile locale, în condițiile Legii.

În aceleași condiții, nu poate fi obligată Primăria mun. Chișinău să înstrăineze terenul parte componentă al monumentului, or, la acest subiect, autoritatea publică dispune de dreptul discreționar de a nu expune la vânzare terenul ce-i aparține cu titlu de proprietate, or la caz nu există careva temeiuri care obligă autoritatea publică locală în acest sens.

Mai mult ca atât, terenul respectiv fiind componentă al monumentului arhitectural – Conac urban, nu poate fi înstrăinat în condițiile în care atare interdicție este stabilită prin lege.

În acest sens, prima instanță în mod eronat a apreciat că terenul a cărui privatizare se solicită, fiind destinat construcțiilor și deservirii acestora, nu face parte din terenurile indicate la pct. 4 din Regulament, or, acesta se regăsește la subpct 4) al pct. 4, fiind un teren, parte componentă al monumentului de arhitectură.

În asemenea circumstanțe, având în vedere regimul juridic al imobilului, dealtfel şi persoana proprietarului, Consiliul municipal Chișinău, care nu şi-a dat

acordul pentru vânzarea acestuia, Colegiul consideră că 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 adopte actul administrativ favorabil privind transmiterea cu titlu oneros în proprietatea reclamantei a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1408 ha, aferent bunurilor imobile din *****.

Având în vedere netemeinicia pretenției de bază, subsecvent, urmează a fi respinse ca neîntemeiate și pretențiile privind obligarea Primăriei Municipiului Chișinău, Primarului Municipiului Chișinău, Consiliului Municipal Chișinău de a emite un act administrativ în vederea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral ***** aferent imobilelor din *****, cu Bodiu Marina.

Prin urmare, este eronată soluția primei instanțe cu privire la obligarea Consiliului mun. Chișinău să emită actul administrativ individual, prin care să dispună transmiterea în proprietate privată a Bodiu Marinei, ca rezultat al privatizării, a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1408 ha, aferent bunurilor imobile din *****.

În condiţiile descrise, Completul judiciar conchide că refuzul autorității publice cu privire la vânzarea terenului cu nr. cadastral ***** este legal şi întemeiat, iar acţiunea reclamantei Bodiu Marina este una neîntemeiată, bazată pe interpretarea eronată normelor de drept material, considerent din care apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, urmează a fi admis.

În lumina celor relatate supra, Colegiul concluzionează asupra admiterii apelului declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, casării hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 09 iunie 2023 și pronunțării unei noi decizii de respingere a acțiunii înaintate de Bodiu Marina, 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 Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, se admite.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 09 iunie 2023, și se emite o nouă decizie prin care:

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de Bodiu Marina către Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ 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