Dosarul nr. 3-338/2024

H O R E
În n gii

12 mai 2026 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecător **Gandrabur Marcel**
Grefier **Negru Elena**

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată de Societatea cu Răspundere Limitată ”Rivis-Grand” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 02 februarie 2024 Societatea cu Răspundere Limitată ”Rivis-Grand” *(SRL ”Rivis-Grand”)* a înaintat **acțiune de contencios administrativ** în contradictoriu cu Consiliul mun. Chișinău și Primarul mun. Chișinău solicitând:

-Obligarea pârâților să examineze cererea cu privire la privatizarea terenurilor cu nr. cadastrale *****, ***** și *****.

-Obligarea pârâților să adopte decizia cu privire la privatizarea terenurilor cu nr. cadastrale *****, ***** și *****.

În motivarea acțiunii s-a menționat că, în procedură administrativă a Consiliului mun. Chișinău se află cererea SRL ”Rivis-Grand” cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectului privat, cu nr. cadastrale *****; ***** și *****. La cererea autorității publice locale au fost întocmite rapoartele de evaluare a bunurilor imobile nr. 27/21 a loturilor de teren cu nr. cadastrale *****; ***** (în anul 2021) și raportul de estimare a valorii de piață conform raportului de estimare a valorii pentru loturile cu suprafață totală de 0,1195 ha, nr. cadastrale *****; ***** (în anul 2017). Prin scrisoarea din 09 august 2021 a fost informat că proiectul de decizie ”Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectivului privat” al SRL ”Rivis-Grand” se află în procedură administrativă în stadiul de coordonare. Deoarece termenele legale pentru adoptarea deciziei sunt epuizate iar în calitate de solicitant a îndeplinit toate cerințele organului emitent, a solicitat Consiliului mun. Chișinău să fie satisfăcută prezenta cerere și să fie adoptată decizia de privatizare a terenurilor aferente proprietate municipală cu nr. cadastrale *****; ***** și *****. A adresat o asemenea cerere cu nr. 1-03/1/6045. A invocat în cerere următoarele: SRL ”Rivis-Grand” în temeiul contractului de arendă nr. 5690/2011 din 28 aprilie 2011 asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****; ***** și *****, situate pe strada *****, și acordurile adiționale în perioada anilor 2011-2022 au fost achitate în total 510 357 lei. SRL

”Rivis-Grand” a adresat o cerere de privatizare a terenurilor aferente și a îndeplinit în acest sens toate prescripțiile legale. Astfel la cererea autorității publice locale au fost întocmite rapoartele de evaluare a bunurilor imobile nr. 27/21 a loturilor de teren cu nr. cadastrale *****; ***** (în anul 2021) și raportul de estimare a valorii de piață conform raportului de estimare a valorii pentru loturile cu nr. cadastrale *****; *****. Motivele nesoluționării cererii nu ne este cunoscut, fiind de fiecare dată informați precum că procedura de adoptare a deciziei se află în proces de lucru. La moment examinarea cererii nu are loc în mod practic, astfel că a cerut să fie examinată cererea și să fie soluționată cererea de privatizare a terenurilor aferente cu nr. cadastrale *****: ***** și *****. La cererea depusă nu a primit un răspuns. A depus o cerere prealabilă prin care a cerut examinarea cererii de privatizare și adoptarea hotărârii de privatizare a terenurilor cu nr. cadastrale *****, ***** și *****. Potrivit art. 4 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat și terenuri proprietate a unităților administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabilește prin lege. Vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului de către Agenția Proprietății Publice. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. Terenurile proprietate publică pot fi vândute atât persoanelor fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cât și investitorilor străini, cu excepția terenurilor cu destinație agricolă și ale fondului silvic care se vând numai persoanelor fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova. Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează cu achitarea prețului la o plată unică sau în rate. La încheierea contractului de vânzare-cumpărare în rate, se achită cel puțin 50% din prețul terenului. Restul plății pentru terenurile aferente utilizate în procesul tehnologic poate fi eșalonat pe o perioadă de până la 3 ani și se va efectua trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor în funcție de nivelul inflației calculat de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare până la data efectuării plății. În cazul neachitării plății în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată. Terenurile aferente proprietate publică neutilizate în procesul tehnologic se vând la o plată unică. Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului; b) primarul municipiului, orașului, 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 legislație, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorității administrației publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, determină prețul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vânzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului prevăzut pentru destinația respectivă. în cazul

vânzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitație, prețul acestuia nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului; d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui. Dreptul de proprietate asupra terenului se dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. Art. 224. Hotărârile instanței de judecată. Examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sunt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale. În baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată. În baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată. În baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul. În baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul. Respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e). Dacă la momentul anulării actului administrativ individual de către instanță acesta este deja executat, instanța dispune, la cerere, întoarcerea executării, în măsura în care ea este real posibilă. Art. 225. Limitele controlului judecătoresc. Instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: și-a exercitat dreptul discreționar; a luat în considerare toate faptele relevante; a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege. În cazul în care au fost emise acte administrative individuale și normative referitoare la securitatea națională a Republicii Moldova, la exercitarea regimului stării excepționale, la măsurile de urgență luate de autoritățile publice în vederea combaterii calamităților naturale, a incendiilor, a epidemiilor, a epizootiilor și a altor fenomene similare, instanța de judecată poate fi sesizată doar pentru exercitarea controlului următoarelor circumstanțe: existența situației excepționale la data la care a fost emis actul; competența autorității publice de a emite actul; existența interesului public care justifică emiterea actului administrativ; imposibilitatea efectivă a autorității publice de a emite actul în condiții obișnuite; proporționalitatea, în conformitate cu art. 29, a măsurilor adoptate prin act administrativ. Alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale. Potrivit pct. 15 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, 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. La cererea depusă nu a primit un răspuns. Examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una din următoarele hotărâri: să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric; să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzare-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 sunt părți componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent; să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv; după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze cumpărătorului.

Prin **cererea de concretizare** depusă de SRL ”Rivis-Grand” s-a solicitat: anularea refuzului de soluționare a cererii de emitere a actului administrativ individual favorabil; obligarea pârâților să emită actul administrativ individual și anume decizia cu privire la privatizarea terenurilor cu nr. cadastrale *****, ***** și ***** la prețul existent la data depunerii cererii de cumpărare și specificat în proiectul de decizie (la prețul normativ de 193 571 lei - terenul cu nr. cadastral ***** și la prețul estimat de 1 639 540 lei - terenurile cu nr. cadastrale ***** și *****); obligarea pârâților de a încheia contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor. *(f.d. 28-60)*

Prin **referința** Consiliului mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău s-a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată. *(f.d. 140-149)*

În ședința de judecată la examinarea cauzei în fond, SRL ”Rivis-Grand”, Consiliul mun. Chișinău și Primarul mun. Chișinău nu s-au prezentat deși au fost citați în mod legal despre data, locul și ora derulării procesului judiciar, în virtutea art. 218 lit. d) din Codul administrativ, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

Analizând piesele dosarului prin prisma rigorilor art. 130 din Codul de procedură civilă prin coraportare la prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este admisibilă, însă neîntemeiată și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform **art. 22 din Codul administrativ**, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

În concordanță cu **art. 93 din Codul administrativ**, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant

probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Conform **art. 189 alin. (1) și (2) din Codul administrativ**, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.

În acord cu **art. 194 alin. (1) din Codul administrativ**, în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluţionează din oficiu probleme de fapt şi de drept.

În conformitate cu **art. 195 din 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.

Conform **art. 219 din 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.

Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

În conformitate cu **art. 225 din Codul administrativ**, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) și-a exercitat dreptul discreționar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar;

d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Conform **art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă**, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform **art. 121 din Codul de procedură civilă**, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar **art. 122 din Codul de procedură civilă** prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu

pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

1. Revendicările părții reclamante se circumscriu acțiunii în obligare, în virtutea art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, susceptibile examinării în procedura contenciosului administrativ în acord cu art. 189 alin. (1), 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ. Or, în esență partea reclamantă pretinde emiterea de către partea pârâtă a unui act administrativ individual favorabil manifestat prin înstrăinarea/privatizarea terenurilor aferente obiectivului privat ce aparține reclamantului.

2. Competența jurisdicțională materială și teritorială aparține Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani).

3. Drept subiectiv vătămat – dreptul de proprietate.

4. Partea reclamantă a formulat cereri prealabile pentru tranșarea extrajudiciară a litigiului, care au fost respinse prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-3212 din 18 ianuarie 2024.

5. Corelând data comunicării deciziei pe cererea prealabilă cu momentul înaintării acțiunii în judecată, se atestă încadrarea în termenul legal de valorificare a acțiunii.

6. Nu există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; nu există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; la aceeași sau la altă instanță de judecată nu se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept. La fel, acțiunea de contencios administrativ corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și a fost depusă de o persoană împuternicită.

În această ordine de idei, instanța de judecată constată cu certitudine că partea reclamantă a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni prevăzute la art. 207 din Codul administrativ.

Raționamentele instanței de judecată.

Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza *Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33*).

Articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanţele să-şi motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanţelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea *Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 şi 61, Seria A nr. 288, şi Burg c. Franţei (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II*). Întinderea obligaţiei de a-și motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea *Ruiz Torija c. Spaniei şi Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A şi 303-B, § 29 şi, respectiv, § 27; şi Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile şi deciziile 1997-VIII*).

De altfel, instanţa de judecată nu poate exclude un argument sau o circumstanţă pretinsă de o parte care în opinia sa este determinantă şi confirmă poziţia sa, fără a o aprecia prin prisma temeiniciei, pertinenței litigiului în raport cu situaţia de fapt. Or, respectarea principiului egalităţii în faţa legii şi a justiţiei, precum şi dreptul părţilor de a fi auzite, reprezintă un aspect inerent respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 § 1 al Convenţiei pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale.

În plus, principiul *jura novit curia*, aplicabil la judecarea litigiilor enunţă că judecătorul trebuie să aplice acel text de lege care corespunde situaţiei de fapt calificate juridic de către parte, în măsura în care situaţia de fapt respectivă este confirmată de probele administrate în cauză.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului reiterează că efectul articolului 6 § 1 din Convenţie este, *inter alia*, de a plasa un „tribunal” sub o obligaţie de a efectua o examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor şi probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa.

Totodată instanța învederează jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanţă, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea şi redactarea sentințelor şi hotărârilor în diferite state (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61*).

Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60*). Or, conform regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, instanţa are obligaţia să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt identificate spre apreciere şi să nu să se limiteze doar la însușirea motivelor şi concluziilor date de participanții procesului.

Comisia Europeană în anul 2006 prin Compendiul de «cele mai bune practici» privind managementul timpului în cazul procedurilor judiciare (Strasbourg, 8 decembrie 2006, CEPEJ(2006)13) [6], a stabilit că, „Judecătorii joacă rolul unui “terţ imparţial” în procesul de soluţionare a unui conflict.

Noţiunea de “act administrativ” este definită atât în legislația autohtonă, cât şi în Rezoluţia (77) Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. În accepțiunea reglementărilor enunțate, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

În general, controlul judiciar asupra puterii executive este denumit sugestiv „contencios administrativ”, prin care se înţelege activitatea de soluţionare de către instanţele de contencios administrativ, prevăzute de lege, a conflictelor în care, cel puţin, una dintre părţi este o autoritate a administraţiei publice, un funcţionar al acesteia sau un serviciu public administrativ, conflicte generate din acte administrative ilegale ori din refuzul soluţionării unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Controlul judiciar exercitat asupra administraţiei publice dispune de câteva trăsături distincte: este exercitat de către instanţa judecătorească care este independentă sub aspect organizaţional şi funcţional faţă de subiectul controlat; prin intermediul controlului se exercită funcţia instanţei de judecată (justiţiei) în calitatea sa de putere independentă din sistemul frânelor şi contrabalanţelor, care constituie o garanţie a legalităţii şi a contracarării abuzurilor de putere din partea autorităţilor executive; se realizează în cadrul procesului judiciar reglementat de normele juridice procesuale; un cerc de subiecţi speciali ai acestor raporturi juridice; existenţa unui litigiu de drept public în calitate de temei al activităţii de control judiciar; controlul judiciar urmăreşte realizarea a două scopuri: pe de o parte, asigurarea protecţiei drepturilor şi intereselor legale ale persoanelor fizice şi juridice, adică a interesului particular, pe de altă parte, neadmiterea excesului de putere din partea executivului, adică a interesului public; activitatea instanţelor de control asupra autorităţilor administraţiei publice este limitată de următoarele condiţii: temei al exercitării acestuia serveşte doar depunerea unei cereri din partea persoanelor interesate, adică controlul judiciar este mijlocit sau pasiv; obiect al activităţii de control îl constituie doar respectarea de către subiect a cerinţelor legalităţii, dar nu şi ale oportunităţii.

Instanța reține că, la 27 aprilie 2015 SRL ”Rivis-Grand” s-a adresat cu cerere către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău în vederea privatizării terenurilor cu nr. cadastrale *****, *****, ***** situate în *****. *(f.d. 96)*

Ulterior, la data de 14 iulie 2017 sub nr. 06-111/5171 a fost depusă cererea privind perfectarea actelor necesare și adoptarea deciziei Consiliului mun. Chișinău prin care să fie supuse vânzării-cumpărării terenurile menționate supra. *(f.d. 69)*

Prin răspunsul Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare nr. 1-03/1-6045 din 05 decembrie 2023, s-a comunicat că, terenurile nr. cadastrale *****, *****, ***** sunt libere de construcții, iar deetatizarea poate fi efectuată exclusiv conform art. 77 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală. Totodată, doar Consiliul mun. Chișinău decide

discreționar în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al municipiului. În contextul art. 81 din Codul administrativ, după adoptarea unei decizii definitive și irevocabile pe cauza intentată de către administrația publică locală împotriva SRL ”Rivis-Grand” cu privire la rectificarea din Registrul bunurilor imobile al dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral *****, va reveni la cererea privind atribuirea în proprietate privată a terenului aferent construcției private din str. *****, cu nr. cadastral *****.01. *(f.d. 18)*

SRL ”Rivis-Grand” a formulat cerere prealabilă, iar prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-3212 din 18 ianuarie 2024 s-a reiterat că terenurile nr. cadastrale *****, *****, ***** sunt libere de construcții, iar deetatizarea poate fi efectuată exclusiv conform art. 77 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală. Totodată, doar Consiliul mun. Chișinău decide discreționar în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al municipiului. În contextul art. 81 din Codul administrativ, după adoptarea unei decizii definitive și irevocabile pe cauza intentată de către administrația publică locală împotriva SRL ”Rivis-Grand” cu privire la rectificarea din Registrul bunurilor imobile al dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral *****, va reveni la cererea privind atribuirea în proprietate privată a terenului aferent construcției private din str. *****, cu nr. cadastral *****.01. *(f.d. 26)*

Cerințele SRL ”Rivis-Grand” nu pot fi admise din considerentele ce succed:

Așa cum a fost reținut supra, prin cererea nr. 06-111/2848 din 27 aprilie 2015 SRL ”Rivis-Grand” s-a adresat Primăriei mun. Chișinău cu cerere privind cumpărarea terenurilor cu nr. cadastrale *****, ***** și nr. ***** situate în *****. *(f.d. 96)*

În virtutea **art. 258 din Codul administrativ**, procedurile administrative şi procedurile prealabile iniţiate până la data intrării în vigoare a prezentului cod, care nu au fost finalizate până la 1 aprilie 2019, se vor finaliza conform prevederilor legale valabile până la data intrării în vigoare a prezentului cod. Această dispoziţie este valabilă şi pentru procedurile prealabile iniţiate după data intrării în vigoare a prezentului cod referitoare la o procedură administrativă iniţiată până la data intrării în vigoare a acestuia.

În corespundere cu **art. 1 alin. (2), art. 3 alin. (2), art. 16 alin. (1), art. 17 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ**, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

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

Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ şi nu este mulţumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanţa de contencios

administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte a actului respectiv şi repararea pagubei cauzate.

Cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoaşterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la: a) data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluţionarea acesteia; b) data comunicării refuzului de soluţionare a unei cereri prin care se solicită recunoaşterea dreptului pretins sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluţionarea unei astfel de cereri; c) data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă.

În accepțiunea Legii contenciosului administrativ,

Act administrativ - manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii. Actului administrativ, în sensul prezentei legi, este asimilat contractul administrativ, precum şi nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri.

Nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri - refuzul de a primi o cerere sau faptul de a nu răspunde petiţionarului în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii de către o autoritate publică, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Persoană vătămată într-un drept al său - orice persoană fizică sau juridică care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri.

În lumina cadrului legal pre citat, nesoluționarea în termen a unei cereri echivalează cu un act administrativ individual defavorabil.

Din perspectiva jurisprudenţei Curții Europene pentru Drepturile Omului, legea trebuie sa fie accesibilă persoanei în cauză şi să fie previzibilă sub aspectul consecinţelor sale (a se vedea şi *Hotărârea Amann împotriva Elveţiei*). În sensul Convenţiei, o normă juridică trebuie să îndeplinească două condiţii suplimentare: să fie accesibilă oricărei persoane, lucru care se realizează, de regulă, prin publicare; să fie enunţată cu claritate, astfel încât orice persoană să poată, în mod rezonabil, să îşi conformeze conduita cunoscând consecinţele juridice ale faptelor sale. Această ultimă condiţie nu este îndeplinită, spre exemplu, atunci când norma legală nu prevede cu suficientă claritate condiţiile în care autorităţile statale pot să ia o anumită măsură, precum şi mijloacele de verificare a îndeplinirii condiţiilor. În lipsa unor garanţii procedurale, simpla existenţă fizică a normei legale nu este suficientă pentru a fi calificată drept lege, în sensul Convenţiei. Pentru a corespunde celor trei criterii de calitate – accesibilitate, previzibilitate şi claritate – norma de drept trebuie să fie formulată cu suficientă precizie, astfel încât să permită persoanei să decidă asupra conduitei sale şi să prevadă, în mod rezonabil, în funcţie de circumstanţele cauzei, consecinţele acestei conduite. În caz contrar, cu toate că legea conţine o normă de drept care aparent descrie conduita persoanei în situaţia dată, persoana poate pretinde că nu-şi cunoaşte drepturile şi obligaţiile.

În acest context, SRL ”Rivis-Grand” după scurgerea termenului legal calculat începând cu data depunerii cererii – 27 aprilie 2015, urma să depună dexteritatea și diligența corespunzătoare

în a acționa în judecată autoritățile publice pârâte pentru apărarea drepturilor sale. Inacțiunea reclamantului este imputabilă în exclusivitate acestuia, iar consecințele acestui comportament îi sunt cunoscute.

Adresarea SRL ”Rivis-Grand” peste aproximativ 9 ani cu cerere în vederea reactivării procedurii inițiate la 27 aprilie 2015 este inadmisibilă și nu poate atinge scopul scontat. Or, momentul epuizării termenului legal de 30 de zile pentru oferirea răspunsului pe marginea cererii din 27 aprilie 2015, impunea partea reclamantă să înainteze acțiune în judecată, în caz contrar, procedura de examinare a cererii de privatizare a terenurilor nominalizate supra, s-a considerat finalizată prin decizie de respingere a dezideratelor urmărite de SRL ”Rivis-Grand”, prin efectul legii, consolidându-se și conturându-se principiul securității raporturilor juridice. Astfel, raporturile juridice demarate la 27 aprilie 2015 s-au stins odată cu necontestarea conduitei autorității publice de refuz în admiterea cererii reclamantului și intrarea în vigoare a voinței autorității publice.

Pe parcursul acestor 9 ani, reclamantul a preferat să aștepte și nu să acționeze pro activ în sensul protejării drepturilor sale legitime, în acest interval de timp nu au fost efectuate acțiuni care ar putea conduce la concluzia existenței unui interes palpabil în atingerea scopului de privatizare a terenului aferent, dimpotrivă s-a atestat o pasivitate și nedorință crasă din partea reclamantului.

Legea aplicabilă se determină la momentul depunerii cererii și adoptării exprese sau tacite a actului administrativ pe marginea acesteia.

Cererile formulate de SRL ”Rivis-Grand” la 11 octombrie 2023 și 11 decembrie 2023 nu pot avea efectul prolongației termenului conferit pentru soluționarea cererii din 27 aprilie 2015, sub auspiciul legii în vigoare la acel moment – Legea contenciosului administrativ. Din moment ce a expirat termenul legal pentru soluționarea cererii din 27 aprilie 2015, iar persoana pretins afectată nu a contestat conduita autorității publice pârâte în instanța de judecată, rezidă că actul administrativ individual defavorabil (creat prin tăcere) a obținut puterea lucrului decis.

Prin urmare, cererile formulate de SRL ”Rivis-Grand” la 11 octombrie 2023 și 11 decembrie 2023 sunt considerate ca noi cereri care vor fi guvernate de normele juridice în vigoare la data depunerii lor - Codul administrativ și Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Cu privire la principiul acțiunii legii în timp, instanța va consemna că Legea contenciosului administrativ, Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Legea privind administrația publică locală, nu sunt legi de sorginte civilă, din domeniul privat, ci legi din domeniul public, astfel încât este irelevantă invocarea principiului acțiunii legii în timp prin prisma reglementărilor Codului civil. Legile pre notate aparțin dreptului public, reglementând organizarea și funcționarea autorităților publice, exercițiul puterii publice, regimul juridic al actelor administrative, raporturi de subordonare juridică, nu de egalitate a părților. Aceste raporturi nu sunt guvernate de autonomia de voință, caracteristică dreptului civil, ci de principiul legalității și de normele imperative.

Legislaţia civilă este întemeiată pe recunoaşterea egalităţii participanţilor la raporturile reglementate de ea, protecţia vieţii intime, private şi de familie, recunoaşterea inviolabilităţii proprietăţii, a libertăţii contractuale, protecţia bunei-credinţe, protecţia consumatorului, recunoaşterea inadmisibilităţii imixtiunii în afacerile private, necesităţii de realizare liberă a drepturilor civile, de garantare a restabilirii persoanei în drepturile în care a fost lezată şi de apărare a lor de către organele de jurisdicţie competente. *(art. 1 din Codul civil)*

În dreptul administrativ este aplicabil, ca regulă generală, principiul *tempus regit actum*, potrivit căruia legalitatea unui act administrativ se apreciază în funcție de legea în vigoare la data emiterii acestuia, iar nu de legea civilă și nici de regulile specifice raporturilor de drept privat. Invocarea principiului acțiunii legii în timp, reglementat de Codul civil, este irelevantă în raport cu actele administrative, procedurile administrative, competențele autorităților publice, care sunt guvernate exclusiv de norme de drept public și de regimul juridic propriu acestora.

La art. 73 din Legea privind actele normative s-a statuat că, actul normativ se aplică fără limită de timp dacă în textul acestuia nu este prevăzut altfel. Actul normativ sau unele dispoziţii ale acestuia pot avea aplicare temporară. În acest caz, în actul normativ se indică termenul de aplicare ori evenimentul la survenirea căruia actul normativ sau unele dispoziţii îşi încetează acţiunea. Actul normativ produce efecte doar cât este în vigoare şi, de regulă, nu poate fi retroactiv sau ultraactiv. Au efect retroactiv doar actele normative prin care se stabilesc sancţiuni mai blânde. Actele normative pot ultraactiva, în mod excepţional, dacă acest lucru este prevăzut expres de noul act normativ.

Într-o altă ordine de idei, din optica jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului, nu-i este, în principiu, interzis puterii legislative să reglementeze, prin noi dispoziții cu întindere retroactivă, drepturi care să decurgă din legile în vigoare. Cu toate acestea, art. 6 se opune ingerinței legiuitorului în administrarea justiției pentru a influența rezultatul juridic al unei proceduri pendinte în care autoritățile publice sunt părți – **cu excepția unor "motive imperioase de interes general**" [*Zielinski și Pradal și Gonzalez și alții împotriva Franței (MC), pct. 57; Scordino împotriva Italiei (nr. 1) (MC), pct. 126*].

Art. 6 § 1 nu are ca scop să prevină orice ingerință a autorităților publice într-o procedură juridică pendinte la care acestea sunt părți. În alte cauze, Curtea a recunoscut că argumentele invocate de statul pârât permiteau să se evidențieze interesul public clar și superior necesar pentru a justifica efectul retroactiv al legii [*National & Provincial Building Society, Leeds Permanent Building Society și Yorkshire Building Society împotriva Regatului Unit, pct. 112; ForrerNiedenthal împotriva Germaniei, pct. 64; OGIS-Institut Stanislas, OGEC Saint-Pie X și Blanche de Castille și alții împotriva Franței, pct. 71-72; EEG-Slachthuis Verbist Izegem împotriva Belgiei (dec.)]*.

În lumina art. 56 alin. (3) din Legea privind actele normative, intrarea în vigoare a actelor normative poate fi stabilită pentru o altă dată doar în cazul în care se urmăreşte protecţia drepturilor şi libertăţilor fundamentale ale omului, realizarea angajamentelor internaţionale ale Republicii Moldova, conformarea cadrului normativ hotărîrilor Curţii Constituţionale, eliminarea

unor lacune din legislaţie sau contradicţii între actele normative ori dacă există alte circumstanţe obiective.

Potrivit **hotărârii Curții Constituționale a Republicii Moldova nr. 26 din 23 mai 2002**, principiul neretroactivității legii nu este un principiu cu caracter absolut. În afară de prevederile art. 22 din Constituție, teoria contemporană a dreptului admite ca excepții de la principiul neretroactivității legii, normele juridice cu caracter imperativ - legile imperative, precum și normele juridice în care legiuitorul a stabilit expres că ele se vor aplica retroactiv. Potrivit prevederilor art. 7 din Codul jurisdicției constituționale, orice act normativ, precum și orice tratat internațional la care Republica Moldova este parte, se consideră constituțional până când neconstituționalitatea lui va fi dovedită în procesul justiției constituționale, cu asigurarea tuturor garanțiilor prevăzute de prezentul cod.

Din conținutul notei informative la proiectul Legii de modificare a art. 4 din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, se desprinde motivul imperios de interes general care a justificat intervenția legislatorului în operarea modificărilor legislative disputate în prezentul litigiu – cu privire la instituirea prețului de piață. *Interesul public* este definit la art. 18 din Codul administrativ și vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii.

Conform art. 14 alin. (1) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice. Potrivit art. 14 alin. (2) lit. b), c), e) din Legea privind administrația publică locală, consiliul local realizează următoarele competențe: - administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); - decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii; - decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii. Totodată, alin. (3) art. 4 din Legea privind descentralizarea administrativă nr. 435 din 28.12.2006, statuează că, 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. 77 alin. (3) și (5) din Legea privind administrația publică locală, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Conform art. 2 din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, prin bun pasibil de privatizare se

înțelege pachet de acțiuni, parte (cotă) socială, bun imobil distinct, încăperi nelocuibile, complex de bunuri imobile, teren, alte bunuri care se află în domeniul privat al proprietății publice. Conform art. 53 alin. (1) și (5) din Legea enunțată, 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. Nu pot fi privatizate terenurile: a) din domeniul public; b) aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; c) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase; d) potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate. Instanța de judecată reține că, în scopul implementării art. 53 alin. (1) din Legea nr. 121- XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

Guvernul Republicii Moldova, la 16 decembrie 2008, prin Hotărârea nr. 1428, a aprobat Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, modificat ulterior prin Hotărârea Guvernului nr. 671 din 25 septembrie 2024.

Conform pct. 2 din Regulamentul enunțat, prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare, locațiune/arendă 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 agricolă 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). Conform pct. 3 din Regulamentul nominalizat, 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. Pct. 4 din Regulament prevede că, prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor: 1) din domeniul public; 2) aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau amplasate în casele de locuit; 3) situate în zonele fondului apelor, în zone de odihnă, parcuri, grădini publice și scuaruri sau destinate dezvoltării rețelelor inginerești și necesităților publice, conform planului de amenajare a teritoriului unității administrativ-teritoriale și planului urbanistic general al localităților acestei unități, aprobate în modul stabilit, aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; 4) aferente bunurilor nepasibile privatizării; 5) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori radioactive cu substanțe biologice periculoase; 6) aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică; 7) care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Conform punctelor 13-14 din Regulamentul menționat supra, 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. La cerere cumpărătorul anexează: 1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit; 2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice; 3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autentificată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; 4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate; 5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

Conform art. 1 lit. a) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului *(în redacția valabilă la data depunerii cererii din 27 aprilie 2015)*, prezenta lege se aplică în cazurile: a) vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectivului privat, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate. Conform art. 4 alin. (1) și (9) din Legea citată, terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat și terenuri proprietate a unităților administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabilește prin lege. Vânzarea-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 pământului. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pământului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege.

Conform redacției din 2022 (Legea nr. 138/26.05.2022), vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum şi a celor aferente construcţiilor nefinalizate, se efectuează la un preţ egal cu cel puţin **valoarea de piaţă** a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât preţul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pământului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege. În corespundere cu pct. 25 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 91/2019, preţul de vânzare a terenului aferent va fi egal cu cel puţin valoarea de piaţă a terenului, determinată de un evaluator atestat în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la

activitatea de evaluare, la care se va adăuga costul serviciilor de evaluare, dar nu mai mic decât preţul normativ calculat în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

În această ordine de idei, instanță de judecată reține că, SRL ”Rivis-Grand” nu întrunește exigențele pentru a putea beneficia de dreptul de a solicita cumpărarea terenurilor disputate în prezentul litigiu, în condițiile revendicate de SRL ”Rivis-Grand” (preț normativ de 193 571 lei - terenul cu nr. cadastral ***** și la prețul estimat de 1 639 540 lei – terenurile cu nr. cadastrale ***** și *****), sub egida reglementărilor în vigoare la momentul depunerii cererii din 27 aprilie 2015. Mai mult, piesele dosarului atestă că la depunerea cererii, nu au fost prezentate toate actele indicate la pct. 14 din Regulamentul enunțat.

SRL ”Rivis-Grand” era îndreptățit, în ipoteza întrunirii condițiilor legale, să solicite cumpărarea terenului aferent doar la prețul piață, nicidecum la prețul normativ sau estimat.

În continuare, se va nota că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14 decembrie 2022 s-a dispus rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării greșite a dreptului de superficie asupra terenurilor cu nr. cadastrale ***** și ***** efectuate la data de 19 iulie 2021 pe numele SRL ”Rivis-Grand”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2023 a fost respins apelul declarat de SRL ”Rivis-Grand” și menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14 decembrie 2022, iar prin încheierea Curții Supreme de Justiție s-a declarat inadmisibil recursul înaintat de SRL ”Rivis-Grand”.

Instanțele au reținut în unison următoarele: *SRL ”Rivis-Grand”, asupra terenurilor cu numerele cadastrale ***** și *****, amplasate în *****, pentru înregistrarea dreptului de superficie, nu a întrunit nici una din condițiile legale menționate și, anume, nu erau înscrieri în Registrul bunurilor imobile referitoare la construcții amplasate pe terenurile în cauză, nici la 01 martie 2019, și nici în prezent. Iar, contractul de arendă a terenurilor era deja expirat la 28 aprilie 2021. Cu toate acestea, de către registratorul Serviciului cadastrat teritorial Chișinău, Tuceac Igor a fost efectuată înregistrarea dreptului de superficie a SRL ”Rivis-Grand” pe perioada de 99 ani, indicând ca temei Legea 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. Pe terenurile cu numerele cadastrale ***** și *****, nu a fost înregistrată nici o construcție, la data de 01 martie 2019 și nici ulterior, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile prezentat de reclamant, actualizat la 09 decembrie 2021. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenurile cu numerele cadastrale ***** și ***** sunt înregistrate cu drept de proprietate pe numele unității administrative teritoriale Chișinău, începând cu 07 octombrie 2005. Iar, contractul de arendă nr. 5690/2011, arendaș cesionar în baza contractului de cesiune din 07 august 2014, SRL ”Rivis-Grand”, pe termenul 28 aprilie 2011 – 28 aprilie 2016, cu prelungirea ulterioară prin acordul adițional din 06 aprilie 2014 până la 28 aprilie 2021, a expirat, nefiind ulterior prelungit. După data de 28 aprilie 2021 (după expirarea termenului), plata pentru folosința terenului proprietate municipală se percepe în baza unui Regulament, aprobat de autoritatea locală - Consiliul mun. Chișinău, pentru acele cazuri, când, în lipsa unui contract de arendă/locațiune, subiectul*

continuă de facto să folosească terenul proprietate municipală. Prevederile legale reglementează exhaustiv, situațiile în care se admite instituirea dreptului de superficie asupra terenurilor ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale, fără stabilirea unor excepții și, anume, înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției, ceea ce la caz lipsește.

În această ordine de idei, SRL ”Rivis-Grand” nu putea să se prevaleze de dispoziția art. 4 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și actele normative conexe materiei abordate deoarece nu avea nici un drept asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** și *****. Dreptul de superficie a fost radiat, iar contractul de locațiune și-a încetat efectele prin expirarea termenului. Totodată, dat fiind faptul că terenurile menționate erau libere de construcții, deetatizarea putea fi efectuată exclusiv prin licitație publică în lumina art. 77 din Legea privind administrația publică locală.

Cu referire la proiectul deciziei Consiliului mun. Chișinău de privatizare a terenurilor aferente obiectivului privat ce aparține SRL ”Rivis-Grand”, instanța va consemna că în corespundere cu art. 83 din Codul administrativ, până la finalizarea procedurii, participanții nu vor avea acces la proiectele de acte administrative individuale. Un proiect al actului administrativ este forma preliminară a unui act administrativ, redactată înainte ca acesta să fie aprobat și emis oficial de autoritatea publică competentă. De altfel, proiectul reprezintă un document aflat în etapa de pregătire, care poate fi analizat, modificat, avizat și supus consultărilor înainte de a deveni un act administrativ definitiv. Proiectul actului administrativ nu produce efecte juridice și reprezintă doar propunerea aflată în procesul de elaborare. Actul administrativ este documentul adoptat și emis potrivit procedurii legale și produce efecte juridice de la data prevăzută de lege sau de actul însuși.

Rapoartele de evaluare din 23 august 2017 și nr. 27/21 din 16 iunie 2021 întocmite de SRL ”Capitalimobil” nu pot fi reținute din moment ce sunt depășite sub aspect temporal și nu reflectă actualitatea în aspectul ce vizează valoarea imobiliară reală. Altminteri, ele nu au ca obiect terenul cu nr. cadastral ***** *(f.d. 67, 94)*

În conformitate cu atribuțiile funcționale conferite de Legea privind administrația publică locală, dreptul de a înstrăina terenurile proprietate municipală aparține Consiliului mun. Chișinău și nu Primarului mun. Chișinău, ultimul fiind străin raportului juridic litigios. A nu se confunda abilitățile tehnice cu competențele decizionale.

În concluzie, dezideratele reclamantului nu respectă exigențele legii și prin urmare sunt susceptibile respingerii ca fiind neîntemeiate.

În conformitate cu prevederile art. 224-225 din Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată ”Rivis-Grand” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău cu privire la obligarea emiterii deciziei de privatizare a terenurilor cu nr. cadastrale

*****, ***** și ***** aferente obiectivului privat situat în **********, precum și obligarea încheierii contractelor de vânzare-cumpărare.

Hotărârea susceptibilă de atac cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii judecătorești, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței
Judecătorul **Gandrabur Marcel**