Republica Moldova
mun. Chișinău, str. Kiev nr. 3

Dosarul nr. 3-3472/2024

H O T Ă R Â R E

în numele Legii

Dispozitivul hotărârii judecătorești a fost pronunțat în ședința de judecată desfășurată în data de **13 februarie 2025, în Republica Moldova, mun. Chișinău, str. Kiev nr. 3.**

În conformitate cu art. 226 alin. (2) Cod administrativ, deoarece participanții la proces au depus cerere de apel, hotărârea este **întocmită integral în termen de 45 de zile <u>lucrătoare</u>** calculate începând cu data recepționării materialelor cauzei.

13 februarie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău
sediul Rîșcani

În conformitate cu art. 46 alin. (1) CPC, instanța de judecată
specializată pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ:
Președintele ședinței, judecător, Bolocan Elena,
Grefier, Negru Elena,

<u>Cu participarea:</u> Reprezentantului reclamantului, avocatul Bucataru Serghei,
În lipsa reprezentantul autorității publice pârâte, fiind respectată procedura legală de citare a participanților la proces, fiind conștienți de drepturile și obligațiile sale procedurale, în conformitate cu art. 218 Cod administrativ,

Examinând în **ședință publică în limba de stat în procedura contenciosului administrativ în limitele controlului judecătoresc – acțiunea în contencios administrativ** înaintată de acțiunea în contencios administrativ înaintată de către Eșanu Valentin împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău privind anularea actului administrativ prin care a fost respinsă cererea, impunerea la acțiune și obligarea de a emite act administrativ individual favorabil, –

C o n s t a t ă:

<u>Acțiunea în contencios administrativ:</u> În data de 12 iulie 2024, Eșanu Valentin s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău privind anularea actului administrativ prin care a fost respinsă cererea, impunerea la acțiune și obligarea de a emite act administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii în contencios administrativ, reclamantul indică, că deține în proprietate privată bunurile imobile: construcția cu nr. cadastral *****și construcția cu nr. cadastral *****, amplasate pe terenurile municipale cu nr. cadastral *****și, respectiv, cu nr. cadastral *****, situate în mun. Chișinău, *****, în baza Contractului de donație nr. 4034 din 30.07.2013.

Menționează că, la data de 24 noiembrie 2020, a depus o cerere în adresa Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat privatizarea terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de

0.131 ha, precum și a terenului nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, situate în mun. Chișinău *****, aferente bunurilor imobile (construcțiilor) cu nr. cadastrale: *****și *****, care îi aparțin cu drept de proprietate.

Ulterior, având în vedere lipsa de reacție a autorității publice locale la cererea depusă, la data de 15 mai 2024, reclamantul s-a adresat din nou cu o cerere către Primăria mun. Chișinău cu solicitarea de a i se aduce la cunoștință la ce etapă de examinare se află cererea depusă încă în anul 2020, solicitând totodată și continuarea procedurii administrative privind vânzarea-cumpărarea terenurilor cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****, din mun. Chișinău, *****, în condițiile Legii nr. 1308/1997, în vigoare la data depunerii de către Eșanu Valentin a cererii din 24 noiembrie 2020.

Prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-1026 din 19.06.2024, a fost notificat despre faptul că, conform art. 4 alin.(9) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, modificat prin Legea nr 220/2021 (în vigoare din 31.12.2021), vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Totodată, i s-a solicitat prezentarea în termen de 30 zile a acceptului privind continuarea procedurii administrative în conformitate cu prevederile art. 4 alin.(9) din Legea nr. 1308/1997, în vigoare din 31.12.2021.

Notează că, la data de 20 iunie 2024, având în vedere dezacordul cu răspunsul Primăriei mun. Chișinău din 19 iunie 2024, a depus o cerere prealabilă prin care a solicitat emiterea actului administrativ individual privind înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****ha, aferent construcției proprietate privată cu nr. cadastral *****, la prețul normativ de 326 761,6 lei, precum și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de 3 053 577,12 lei, amplasate în mun. Chișinău, *****, în condițiile Legii nr. 1308/1997, în vigoare la data depunerii de către Eșanu Valentin a cererii din 24 noiembrie 2020.

Însă, prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-1358 din 09.07.2024, cererea prealabilă a fost respinsă ca neîntemeiată. Autoritatea publică locală a invocat faptul că Eșanu Valentin nu a prezentat dovada achitării plăților pentru folosința terenului.

Reclamantul susține că, prin acțiunile întreprinse de autoritatea pârâtă, i-a fost încălcat dreptul legal de a achiziționa terenul aferent construcțiilor pe care le deține în proprietate, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (2) și alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor, în forma în vigoare la data depunerii de către Eșanu Valentin a cererii inițiale de procurare a terenului aferent imobilului situat pe *****, mun. Chișinău.

În drept, reclamantul invocă prevederile art. 1 lit. a), art. 3 alin. (2), art. 4 alin. (2), (5) și (9), art.10 alin.(4) și (7) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, pct.13, 15, 21 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, pct. 83, 84, 85 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013.

Menționează că, contrar normelor legale, actul administrativ cu privire la vânzarea terenurilor menționate, aprobarea căruia a fost solicitată, nu a fost elaborat și, respectiv, nu a fost prezentat Consiliului municipal spre aprobare timp de peste 43 luni calendaristice de la

depunerea petiției din 24 noiembrie 2020 privind cumpărarea terenului aferent obiectivului privat. Prin urmare, reieșind din circumstanțele expuse, întreprinderea este lipsită de posibilitatea efectuării unor investiții eficiente, în scopul dezvoltării activității sale, fapt care nu poate fi calificat de către reclamant, decât o sfidare a principiului legalității, un principiu de bază a legislației administrative prevăzut de art. 21 Cod administrativ.

Susține că, Primăria a ignorat vădit cerințele legale impuse în mod imperativ de legiuitor, privind examinarea cererii reclamantului de vânzare a terenului aferent obiectivului privat, în limita termenului de 30 de zile, precum și propriul act administrativ normativ - Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.15/14 din 22 decembrie 2017, prin care Consiliul municipal Chișinău a decis ca subdiviziunile sale să proceseze, să avizeze și să examineze cererile parvenite din partea persoanelor fizice și juridice, dar și, adresările autorităților publice, precum și să elaboreze proiectele de decizii, în termen de până la 60 de zile din momentul depunerii acestora.

Specifică, că ilegalitatea activității administrative în cazul înaintării unei acțiuni prin care se cere impunerea la acțiune vizează două dimensiuni ale legalității, opusul ilegalității fiind legalitatea procedurală (formală) și legalitatea materială (substanțială).

Referitor la legalitatea materială (substanțială), consideră oportun de a evidenția faptul că Eșanu Valentin revendică apărarea dreptului său de a privatiza terenul aferent construcțiilor - proprietate privată. Or, acest drept al reclamantului a fost reglementat de art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/25.07.97 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (în redacția Legii, până la modificările operate prin Legea nr.220/16.12.2021). Astfel, reieșind din norma legală menționată, precum și din actele anexate la acțiunea înaintată, se constată cert faptul că Eșanu Valentin întrunea toate condițiile de eligibilitate la momentul depunerii setului de acte către autoritatea publică locală. Prin urmare, autoritățile publice pârâte nu puteau să emită o altă soluție decât cea de admitere a cererii de vânzare către Eșanu Valentin a terenurilor vizate în speță.

Remarcă, că în concordanța cu prevederile art.137 Cod administrativ, activitatea administrativă a autorităților publice pârâte urma să se rezume la verificarea temeiurilor de eligibilitate expuse supra și respectând limitele legale stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul, în speță - administrarea eficientă și deetatizarea proprietății publice, să aleagă unica consecință/soluție juridică legală, de admitere a cererii depuse de Eșanu Valentin și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente construcțiilor, care îi aparțin cu drept de proprietate ultimului.

Reclamantul consideră că, în speță, sunt întrunite temeiurile de semnare/încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente construcției ce-i aparține cu drept de proprietate, autoritățile publice pârâte fiind obligate să încheie contractul de vânzare-cumpărare la prețul stabilit la data întrunirii condițiilor necesare în acest sens, adică la data desfășurării procedurii administrative privind examinarea cererii reclamantului privind privatizarea terenului, care nu a fost schimbată în perioada respectivă. Respectiv, la emiterea deciziei de privatizare/vînzare și încheierea contractului de vânzare cumpărare a terenului, prețul de vânzare urmează a fi stabilit la prețul normativ conform prevederilor art.4 alin.(9) și anexei la Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererilor de cumpărare a terenului - 24 noiembrie 2020, de până la adoptarea Legii pentru modificarea unor acte normative, nr. 220 din 16.12.2021, în vigoare la data de 31.12.2021.

Reiterează că, Eșanu Valentin este îndreptățit să achiziționeze terenurile aferente construcțiilor pe care le deține cu drept de proprietate, situate în mun. Chișinău, *****, la prețul normativ stabilit conform Borderourilor de calcul pentru determinarea plății funciare aferente utilizării terenului (anexate), emise de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare.

Consemnează că, potrivit Borderoului de calcul din data de 12 ianuarie 2021, valoarea estimativă a terenului cu nr. cadastral .*****, cu suprafața de ***** ha, situat în mun. Chișinău, *****, este de 3 063 577,12 lei, iar valoarea estimativă a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, situat în mun. Chișinău, *****, este de 326 761,6 lei.

Susține că, în prezenta cauză, dreptul de proprietate al lui Eșanu Valentin asupra construcțiilor cu numere cadastrale *****și ***** este incontestabil, la fel ca și dreptul acestuia de a achiziționa terenul aferent acestor construcții. Prin urmare, nicio circumstanță de fapt sau de drept nu poate afecta legalitatea și temeinicia cererii formulate de Eșanu Valentin privind vânzarea-cumpărarea terenului menționat anterior.

Argumentul privind necesitatea calculării prețului normativ în conformitate cu prevederile legale aplicabile la data inițierii procedurii administrative sau, după caz, la data la care aceasta trebuia finalizată, este pe deplin justificat prin dispozițiile art. 7 alin. (1)–(5) din Codul civil. Acestea stabilesc expres că legea civilă nu are caracter retroactiv și nu modifică ori suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice deja formate, nici condițiile de stingere a unei situații juridice deja încheiate. Totodată, efectele produse ale unei situații juridice aflate în curs de realizare nu pot fi afectate de o normă ulterioară.

În mod particular, alin. (4) prevede că, în cazul situațiilor juridice contractuale aflate în desfășurare la momentul intrării în vigoare a unei legi noi, continuă să se aplice legea veche cu privire la natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și alte efecte contractuale, dacă nu se prevede expres contrariul. Alin. (5) stabilește că doar modalitățile de exercitare a drepturilor și de executare a obligațiilor pot fi influențate de noua lege, fără a afecta clauzele contractuale anterioare, decât în măsura în care acestea contravin normelor imperative ale noii legi.

Prin urmare, aplicarea normelor legale în vigoare la momentul inițierii procedurii de vânzare-cumpărare reprezintă nu doar o necesitate juridică, ci și o garanție a respectării principiului neretroactivității legii civile.

Așadar, raportând cadrul legal menționat la circumstanțele concrete ale cauzei, reclamantul susține că prețul normativ la care urmează a fi vândut terenul trebuie calculat în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare la data depunerii cererilor de cumpărare – respectiv 24 noiembrie 2020 – și nu în baza prevederilor Legii nr. 220 din 16.12.2021 pentru modificarea unor acte normative, care a intrat în vigoare la data de 31.12.2021

În opinia reclamantului, prețul terenului nu poate fi calculat în baza normelor legale indicate de către pârâți, întrucât data invocată de aceștia a fost stabilită în mod arbitrar, la discreția autorităților publice, fără respectarea cadrului normativ aplicabil. Astfel, potrivit art. 60 alin. (1) din Codul administrativ, „termenul general în care o procedură administrativă trebuie finalizată este de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel”.

Chiar și în ipoteza în care, din motive obiective, ar fi fost necesară prelungirea termenului legal, autoritatea publică era obligată să respecte dispozițiile art. 60 alin. (4) din același act normativ, conform cărora „din motive justificate legate de complexitatea obiectului procedurii administrative, termenul general poate fi prelungit cu cel mult 15 zile. Această prelungire are efect doar dacă este comunicată în scris participanților la procedura administrativă în termen de 30 de zile, împreună cu motivele prelungirii”.

Or, în speță, autoritatea publică nu a respectat aceste obligații legale, iar întârzierea nejustificată a soluționării cererii reclamantului nu poate produce consecințe negative asupra acestuia, în special sub aspectul aplicării unui regim juridic mai defavorabil, introdus ulterior prin acte normative ulterioare.

Reclamantul subliniază că, din norma legală menționată rezultă în mod clar că necomunicarea către petiționar a motivelor prelungirii termenului de soluționare echivalează cu încălcarea prevederilor legale și, implicit, cu ilegalitatea acțiunilor sau inacțiunilor autorității publice. Astfel, prin lipsa de reacție a autorității și prin nesoluționarea în termen a cererii privind privatizarea terenului, precum și prin nefinalizarea procedurii administrative timp de peste doi ani, reclamantul este pus în situația de a suporta consecințele negative ale inacțiunilor ilegale ale administrației publice locale. Această situație a devenit cu atât mai gravă odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 220 din 16.12.2021 pentru modificarea unor acte normative (în vigoare din 31.12.2021), care a adus modificări atât art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997, cât și anexei acesteia, referitoare la prețul normativ al terenurilor ce urmează a fi vândute.

Având în vedere că cererea inițială de privatizare a terenului a fost depusă la data de 24 noiembrie 2020, autoritatea publică era obligată să finalizeze procedura administrativă până la intrarea în vigoare a modificărilor legislative menționate. Prin urmare, terenul trebuia vândut la prețul calculat conform prevederilor legale în vigoare la data inițierii procedurii administrative.

În concluzie, întârzierea nejustificată a soluționării cererii de către autoritatea publică pârâtă a condus direct la apariția litigiului privind norma legală aplicabilă în stabilirea prețului normativ, litigiul care, în condițiile respectării termenului legal de soluționare, nu ar fi existat.

În opinia reclamantului, acțiunea efectivă de înstrăinare a terenului a fost și continuă să fie tergiversată nejustificat de către autoritățile publice pârâte, prin refuzul sau omisiunea de a adopta decizia necesară privind vânzarea terenului. Ca urmare a acestei întârzieri nelegale, condițiile contractului de vânzare-cumpărare s-au modificat în defavoarea reclamantului, prin majorarea prețului normativ al terenului, ceea ce a condus la încălcarea dreptului său de a beneficia de prețul stabilit în conformitate cu redacția Legii nr. 1308/1997 aplicabilă la data inițierii procedurii administrative, anterior modificărilor introduse prin Legea nr. 220 din 16.12.2021.

În consecință, reclamantul susține că autoritatea publică pârâtă are obligația legală de a determina prețul terenului în conformitate cu normele legale aflate în vigoare la momentul depunerii cererii de cumpărare, și nu la data adoptării unei eventuale decizii de către Consiliul Municipal Chișinău, dată ce survine cu mult peste termenul legal prevăzut de art. 60 din Codul administrativ pentru finalizarea procedurii administrative.

Prin urmare, reclamantul solicită:

- anularea refuzului Primăriei municipiului Chișinău din 20 iunie 2024, emis la soluționarea cererii privind înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului aferent imobilelor private;

- obligarea Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău de a include pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău și de a adopta actul administrativ individual favorabil - Decizia cu privire la privatizarea terenurilor cu nr. cadastral *****și *****, aferente obiectivelor private cu nr. cadastral *****și *****, situate în mun. Chișinău, *****, care aparțin cu drept de proprietate lui Eșanu Valentin;

- obligarea Consiliului municipal Chișinău de a emite actul administrativ individual, prin care să dispună înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, aferent construcției private cu nr. cadastral **********, situat în mun.

Chișinău, *****, în condițiile legale valabile la data depunerii de către Eșanu Valentin a cererii din 24 noiembrie 2020 cu privire la cumpărarea terenului aferent bunului imobil, la prețul normativ de 3 063 577,12 lei;

- obligarea Consiliului municipal Chișinău de a emite actul administrativ individual, prin care să dispună înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, aferent construcției private cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, *****, în condițiile legale valabile la data depunerii de către cet. Eșanu Valentin a cererii din 24 noiembrie 2020 cu privire la cumpărarea terenului aferent bunului imobil, la prețul normativ de 326 761,6 lei.

Referința autorității publice pârâte Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău: În apărarea sa pârâtul a înaintat referință, solicitând respingerea ca neîntemeiată a acțiunii în contencios administrativ înaintate de către Eșanu Valentin. (a se vedea f.d.39-45)

În cadrul dezbaterilor judiciare, în temeiul art. 218 Cod administrativ al RM, art. art. 211, 213, și art. 233 Cod de procedură civilă al RM:

În ședința de judecată reclamantul Eșanu Valentin nu s-a prezentat, fiind reprezentat de avocatul ales, Bucataru Serghei, care a susținut în fapt și drept cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea integrală a acțiunii în contencios administrativ.

Reprezentantul autorității publice pârâte, Ursu Ion, în ședința de judecată nu s-a prezentat, a depus cerere de examinare a cauzei în lipsa sa (f.d.60-61). Astfel, ținând cont de faptul că partea neprezentă în ședință de judecată a fost citat despre examinarea cauzei, instanța de judecată a dispus în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acesteia.

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ:

Obiectul acțiunii în contencios administrativ îl constituie acțiunea în contencios administrativ înaintată de Eșanu Valentin împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău privind anularea actului administrativ prin care a fost respinsă cererea, impunerea la acțiune și obligarea de a emite act administrativ individual favorabil.

În drept, instanța de judecată reține că, în temeiul art. 17 din Codul administrativ, **drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă**.

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

În temeiul art. 206 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin. (1), cu excepția situației cînd se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

În temeiul art. 207 alin. (1) din Codul administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sînt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

În temeiul art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special cînd: a) există o hotărîre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) 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; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17; f) nu sînt întrunite condițiile prevăzute la art. 208 CA – procedura prealabilă; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

În temeiul art. 209 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Astfel, analizând materialele dosarului judiciar prin coroborare cu materialele dosarului administrativ, respectiv argumentele participanților la proces, având în vedere faptul că, în prezenta cauză părțile nu au invocat, precum nici nu au probat prin probe pertinente că ar exista o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, că ar exista 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, că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare sau că, la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept, –

Nu sunt temeiuri de a considera că acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209 din Codul administrativ, a fost respectată procedura prealabilă de adresare în instanța de judecată, acțiunea a fost depusă de către reclamant – Eșanu Valentin, iar reclamantul poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, –

Instanța de judecată ajunge la concluzia că, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Eșanu Valentin împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău

privind anularea actului administrativ prin care a fost respinsă cererea, impunerea la acțiune și obligarea de a emite act administrativ individual favorabil, întrunește condițiile pentru admisibilitate unei acțiuni în contenciosul administrativ și respectiv, este pasibilă de examinare în fond.

Aprecierea instanței de judecată

cu privire la **fondul acțiunii în contencios administrativ**: Audiind explicațiile participanților la proces, examinând circumstanțele de fapt și drept invocate prin prisma probelor pertinente și concludente administrate în proces, instanța de judecată ajunge la concluzia **că este legal și întemeiat să admită parțial acțiunea în contencios administrativ**, având în vedere argumentele reținute *infra*.

Obiectul juridic al acțiunii în contencios administrativ îl constituie cererea de chemare în judecată înaintată de Eșanu Valentin împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău privind anularea actului administrativ prin care a fost respinsă cererea, impunerea la acțiune și obligarea de a emite act administrativ individual favorabil, care constituie acțiune în contestare, obligare și realizare.

Astfel, **în fapt**, apreciind obiectiv explicațiile participanților la proces prin coroborare cu înscrisurile care constituie parte integrantă a dosarului administrativ și a dosarului judiciar, pertinente și concludente pentru judecarea completă și obiectivă a cauzei prin prisma prevederilor art. art. 117 – 122, art. 130 CPC, instanța de judecată constată următoarele circumstanțele de fapt:

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, Eșanu Valentin este titularul dreptului de proprietate privată asupra următoarelor construcții: imobilul cu nr. cadastral *****și imobilul cu nr. cadastral *****, amplasate pe terenuri aflate în proprietatea municipalității/unității administrativ teritoriale – mun. Chișinău, identificate cu nr. cadastral *****și, respectiv, *****, situate în mun. Chișinău, *****. Dreptul de proprietate asupra acestor construcții a fost dobândit în temeiul Contractului de donație nr. 4034 din 30 iulie 2013. (f.d.18-21)

În anul 2013, Eșanu Valentin a înaintat o cerere către Primăria municipiului Chișinău, solicitând inițierea procedurii de privatizare a terenurilor aferente construcțiilor deținute în proprietate privată, identificate cu numerele cadastrale *****și *****.

La data de 24 noiembrie 2020, având în vedere lipsa unui răspuns din partea autorității publice, Eșanu Valentin a adresat o nouă cerere către Primăria municipiului Chișinău, solicitând informații cu privire la stadiul de examinare a cererii și a documentației depuse în anul 2013.(f.d.22)

Întrucât autoritatea publică locală nu a oferit un răspuns nici la această solicitare, la data de 15 mai 2024, Eșanu Valentin a revenit cu o altă cerere scrisă, reiterând solicitarea de a fi informat asupra etapelor în care se află cererile depuse anterior, respectiv în anii 2013 și 2020. (f.d.23)

Prin răspunsul nr. 2-03/1-1026 din 19.06.2024, autoritatea publică l-a informat pe Eșanu Valentin că potrivit art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997, modificată prin Legea nr. 220/2021 (în vigoare din 31.12.2021), terenurile supuse privatizării, inclusiv cele aferente bunurilor imobile private, se vând la un preț cel puțin egal cu valoarea de piață stabilită de un evaluator autorizat, dar nu mai mic decât prețul normativ.

Totodată, autoritatea publică a indicat asupra existenței unor datorii pentru folosirea terenurilor municipale: - pentru terenul cu nr. cadastral ***** - 83.330,5 lei; - pentru terenul cu nr. cadastral *****- 781.285,5 lei.

Prin urmare, petiționarului Eșanu Valentin i s-a solicitat ca, în termen de 30 de zile de la data primirii răspunsului, să prezinte acceptul privind continuarea procedurii de privatizare în conformitate cu legea modificată și dovada achitării plății pentru folosirea terenurilor municipale menționate în sumă totală de 864.616 lei. (f.d.24)

La data de 20 iunie 2024, în urma dezacordului față de răspunsul emis de Primăria municipiului Chișinău la 19 iunie 2024, Eșanu Valentin a înaintat o cerere prealabilă, solicitând emiterea actului administrativ individual privind înstrăinarea în favoarea sa a terenului cu nr. cadastral *****, în suprafață de *****, aferent construcției proprietate privată cu nr. cadastral *****, la prețul normativ de 326.761,6 lei, precum și a terenului cu nr. cadastral *****, în suprafață de ***** ha, la prețul normativ de 3.053.577,12 lei, ambele situate în mun. Chișinău, str. Uzinelor, nr. 12, conform dispozițiilor Legii nr. 1308/1997, în forma aflată în vigoare la data depunerii cererii din anul 2013. (f.d.25-26)

Prin răspunsul nr. 2-03/1-1358 din 09.07.2024, Primăria municipiului Chișinău a respins, ca neîntemeiată, cererea prealabilă depusă de Eșanu Valentin. Autoritatea publică a reiterat faptul că, prin răspunsul nr. 2-03/1-1026 din 19.06.2024, petiționarul a fost informat cu privire la condițiile ce trebuie îndeplinite pentru continuarea procedurii administrative referitoare la privatizarea terenurilor cu numerele cadastrale ***** și *****. Cu toate acestea, nu a fost prezentată dovada achitării sumelor datorate pentru folosirea respectivelor terenuri municipal. (f.d.27)

Astfel, în data de 12 iulie 2024, reclamantul Eșanu Valentin s-a adresat în instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune. (f.d.4-15)

În drept, în temeiul art. 277 – 278 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionare în termen legal a unei cereri se poate adresa instanţei judecătoreşti competente pentru anularea actului, repunerea în drept şi repararea prejudiciului.

Acţiunile în contenciosul administrativ se examinează de instanţele judecătoreşti respective conform normelor generale ale prezentului cod, cu excepţiile şi completările stabilite de legislaţia contenciosului administrativ.

În temeiul art. 195 Cod administrativ al RM, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169–171.

În temeiul art. 224 alin. (1) din Codul administrativ, examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: a) 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 sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;

b) **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; c) **în baza unei acțiuni în realizare**, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; d) 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; e)

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;

f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

În temeiul art. 225 alin. (1) și (2) 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.

În temeiul art.225 alin.(4) din Codul administrativ, alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sînt reglementate expres prin legi speciale.

În temeiul art. 93 alin. (1) – (3) din Codul administrativ, (1) fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția, (2) prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale, iar (3) reglementări suplimentare sau derogatorii sînt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Având în vedere circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia să admită parțial acțiunea în contencios administrativ înaintată de Eșanu Valentin împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău privind anularea actului administrativ prin care a fost respinsă cererea, impunerea la acțiune și obligarea de a emite act administrativ individual favorabil.

În temeiul art. 29 alin. (1) lit. a), a[1]) și alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administraţia publică locală, (1) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; a[1]) încheie, în baza deciziei consiliului local şi în condiţiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), oraşului (municipiului) respectiv. (2) Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredinţate de consiliul local.

În temeiul art. 14 alin. (1), (2) lit. b) și d) din Legea nr. 436/2006 privind administraţia publică locală, (1) Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice. (2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); d) decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.

În temeiul art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administraţia publică locală, bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se supun inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situaţiei acestora se prezintă consiliului respectiv. (2) Actele juridice de administrare şi de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege. (3) Pentru încheierea actelor juridice de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale cu

persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfăşurării licitaţiei, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

În temeiul cu art. 42 Cod funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

În conformitate cu art. 1 lit. a) din Legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului (în redacția Legii în vigoare la data depunerii de către Eșanu Valentin a cererii de cumpărare a terenului – 24 noiembrie 2020), Prezenta lege se aplică în cazurile: a) **vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv** a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, **a terenurilor aferente obiectivelor private**, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate.

Conform art. 3 alin.(2) din Legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzarecumpărare a pământului (în redacția Legii în vigoare la data depunerii de către Eșanu Valentin a cererii de cumpărare a terenului – 24 noiembrie 2020), (2) **Vînzarea-cumpărarea pămîntului se efectuează prin contractul de vînzare-cumpărare la preţ normativ**, prin concurs sau la licitaţie. Pentru perfectarea tranzacţiei de vînzare-cumpărare se prezintă documente în care sînt indicaţi parametrii cantitativi şi calitativi ai terenului, precum şi dreptul deţinătorului asupra terenului, eliberate, după caz: a) de organul cadastral teritorial în a cărui rază este situat terenul – pentru vînzare-cumpărare de terenuri proprietate privată; a[1]) de Agenţia Proprietăţii Publice – pentru terenurile proprietate publică a statului; b) **de primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) în al cărei teritoriu este situat terenul – pentru vînzare-cumpărare de terenuri proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale**.

Conform art. 4 alin. (2) din Legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzarecumpărare a pământului (în redacția Legii în vigoare la data depunerii de către Eșanu Valentin a cererii de cumpărare a terenului – 24 noiembrie 2020), **vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv**, iar a terenurilor din domeniul privat al statului - de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vânzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.

Potrivit art. 4 alin. (5) din aceeași Lege, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: a) **cumpărătorul (persoană fizică** sau persoană juridică) **depune la primăria municipiului**, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern **o cerere de cumpărare a terenului**; b) **primarul municipiului**, oraşului, satului (comunei), **în baza deciziei prevăzute la alin. (2)**, sau, după caz, organul împuternicit de Guvern **examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului,** aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administraţiei publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vânzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pământului prevăzut pentru destinaţia respectivă în cazul vânzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitaţie, preţul acestuia nu poate fi mai mic decât preţul normativ al pământului; d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deţinător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

Alineatul 9 din norma enunțată, prescrie că, **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.

În conformitate cu prevederile art. 10 alin. (1) – (7) din Legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului (în redacția Legii în vigoare la data depunerii de către Eșanu Valentin a cererii de cumpărare a terenului – 24 noiembrie 2020), preţul normativ al pământului se stabileşte la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică. (2) În cazul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente necesare pentru activitatea obiectivelor şi construcţiilor nefinalizate specificate la alin.(1) lit.a), contractul de arendă a terenurilor respective, încheiat anterior cu autoritatea administraţiei publice locale, devine nul din momentul intrării în vigoare a contractului de vânzare-cumpărare.

(3) Pentru calcularea preţului normativ al pământului este necesar de a primi caracteristica lui cadastrală, după caz: a) de la organul cadastral teritorial în a cărui rază de acţiune este situat terenul – pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată; a[1]) de la Agenţia Proprietăţii Publice – pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică a statului; b) de la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) pe al cărei teritoriu este situat terenul – pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale. (4) Tarifele pentru calcularea preţului normativ al pământului sunt indicate în anexă. (5) Preţul normativ al terenurilor cu destinaţie agricolă, al loturilor de pământ de pe lîngă casă şi al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziţia I din anexă. (6) În cazul când nu au fost efectuate cercetări pedologice suplimentare, drept grad de fertilitate a lotului de pămînt de pe lîngă casă (lotului pomicol) propus spre vînzare-cumpărare se consideră gradul mediu de fertilitate din unitatea administrativ-teritorială (întovărăşirea pomicolă). (7) Preţul normativ la vânzarea-cumpărarea terenurilor destinate construcţiilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectivelor private, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate, se calculează pornind de la tarifele specificate la poziţia a IV-a din anexă.

Instanța reține că, procedura preliminară încheierii contractului de vînzare-cumpărare, este reglementată de cap.II din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008.

Astfel, potrivit pct.13 al Regulamentului menționat, pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale, **Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament.**

Conform pct.14 din Regulament, la cerere Cumpărătorul anexează: 1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităţilor administraţiei publice locale sau de întreprinderile licenţiate în domeniul urbanismului şi planul geometric elaborat în modul stabilit; 2) extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept – pentru persoanele juridice şi

întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a paşaportului –pentru persoanele fizice; 3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată şi copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; 4) autorizaţia de construcţie şi actul de inspectare a construcţiei în cazul construcţiilor nefinalizate; 5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

Potrivit pct. 15 din același Regulament, la prezentarea cererii şi a documentelor indicate mai sus, **primarul este obligat să le înregistreze şi, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acţiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local**: - să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafaţa indicată în planul geometric; - să completeze borderoul de calcul al preţului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr.2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul şi planul geometric al terenului aferent sînt părţi componente ale contractului de vînzare-cumpărare al terenului aferent; - să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv; - după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent şi trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

Totodată, conform pct. 83 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013, „privatizarea terenurilor proprietate municipală din domeniul privat, aferente obiectelor private, inclusiv nefinalizate, prin vânzare-cumpărare, la preţ normativ, se efectuează la cererea persoanelor fizice sau juridice în drept, în condiţiile Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului şi Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern.

În temeiul art. 1 alin. (2) din Codul administrativ, Legislația administrativă se întemeiază pe normele constituționale dezvoltate în prezentul cod, în alte legi și în alte acte normative subordonate legii, care reglementează raporturile administrative şi care trebuie să fie în concordanță cu Constituția Republicii Moldova.

În temeiul art.64 din Codul administrativ, (1) Autoritatea publică este obligată să soluționeze o cerere potrivit competențelor sale și în termenul stabilit de lege. (2) Refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. Aceeași regulă se aplică și în cazul nesoluționării unei cereri în termen legal.

Având în vedere circumstanțele litigiului, precum și cadrul normativ aplicabil la momentul inițierii procedurii administrative (24 noiembrie 2020), rezultă că autoritatea publică locală avea obligația legală de a examina cererea reclamantului în termen de 30 de zile, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1308/1997 (în forma aflată în vigoare la data respectivă), coroborate cu pct. 15 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 și cu dispozițiile art. 64 din Codul administrativ.

Faptul că Primăria municipiului Chișinău nu a răspuns în termenul legal echivalează cu o **respingere tacită** a cererii reclamantului, ceea ce constituie un act administrativ negativ, susceptibil de contestare. Mai mult, la data de 31 decembrie 2021, legislația în baza căreia Eșanu Valentin și-a fundamentat cererea a fost modificată, însă această modificare a intervenit **după expirarea termenului legal de soluționare a cererii sale**.

Prin urmare, în mod obiectiv, **cererea depusă de Eșanu Valentin trebuia analizată și soluționată conform legii în vigoare la data depunerii sale și nicidecum în temeiul prevederilor normative ulterioare**. Refuzul autorității de a emite actul administrativ solicitat și

de a recunoaște dreptul reclamantului de a beneficia de vânzarea terenurilor la prețul normativ valabil în 2020, în absența unei decizii emise în termen, apare ca fiind nejustificat.

În concluzie, autoritatea publică locală este responsabilă de **încălcarea obligației de soluționare în termen a cererii,** iar aplicarea noii legi ulterior datei de 31.12.2021 în privința unei cereri nesoluționate în termen nu este conformă principiului legalității și securității raporturilor juridice.

Instanța de judecată reiterează că în prezenta speță sunt aplicabile dispozițiile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția aflată în vigoare la data de 24 noiembrie 2020, moment la care reclamantul Eșanu Valentin a depus cererea de cumpărare a terenurilor aferente construcțiilor deținute în proprietate privată. Această dată este anterioară adoptării și intrării în vigoare a Legii nr. 220 din 16 decembrie 2021, care a modificat regimul juridic aplicabil terenurilor supuse privatizării, în sensul stabilirii unui preț de vânzare egal cu valoarea de piață, dar nu mai mic decât prețul normativ.

În același context, instanța de judecată consideră relevante concluziile reținute de Curtea Constituțională în Hotărârea nr. 9 din 30 martie 2004 privind controlul constituționalității unor prevederi ale Legii nr. 358-XV din 31 iulie 2003. În hotărârea nominalizată, Curtea Curtea a statuat în mod expres că dreptul subiectiv, odată constituit în temeiul unei legi anterioare, nu poate fi anulat sau afectat de dispozițiile unei legi ulterioare. O lege nouă poate modifica regimul juridic pentru viitor, însă nu poate desființa modalitatea prin care legea anterioară a instituit dreptul respectiv și efectele sale, în caz contrar fiind încălcat art. 22 din Constituție – care protejează dreptul la viață privată, proprietate și securitatea juridică.

În consecință, în temeiul art. 28 alin. (1) din Legea nr. 317/1994 privind Curtea Constituțională, potrivit căruia hotărârile acesteia sunt obligatorii pentru toate autoritățile publice și persoanele fizice și juridice, instanța consideră că autoritatea publică locală era obligată să soluționeze cererea reclamantului în baza legii aplicabile la data formulării acesteia. Orice refuz de a continua procedura administrativă inițiată anterior intrării în vigoare a noii legi, în temeiul unor dispoziții ulterioare, contravine principiului neretroactivității legii și subminează securitatea raporturilor juridice deja formate.

Astfel, ținând cont de ansamblul circumstanțelor de fapt și de drept relevante cauzei, instanța constată că refuzul autorității publice pârâte de a soluționa favorabil cererea reclamantului, formulată la data de 24 noiembrie 2020, este nejustificat în drept și contravine dispozițiilor legale în vigoare la momentul inițierii procedurii administrative.

În acest context, instanța de judecată reține că autoritățile publice sunt chemate să acționeze în conformitate cu Constituția, legislația în vigoare, tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte, precum și cu alte acte normative, în limitele competențelor conferite prin lege și exclusiv în scopul pentru care aceste competențe le-au fost atribuite.

Respectarea procedurii administrative prevăzute de Codul administrativ este obligatorie pentru toate autoritățile publice la emiterea actelor administrative, cu excepția cazurilor în care legea prevede altfel. Actele administrative emise sau adoptate cu încălcarea procedurii pot fi anulate în modul stabilit de lege ori, după caz, declarate nule. Mai mult, autoritățile publice pot recurge la măsuri care afectează drepturile sau interesele legitime ale persoanelor fizice ori juridice doar în cazuri justificate, și numai în măsura în care aceste măsuri sunt necesare pentru atingerea scopului legitim urmărit.

În conformitate cu art. 225 alin. (2) Cod 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 discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

Potrivit art. 137 alin.(1) - (4) Cod administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale. Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

Instanța subliniază că autoritatea publică nu beneficiază de o libertate absolută în exercitarea dreptului discreționar. Acțiunea administrativă trebuie să se bazeze pe o decizie discreționară justificată, iar exercitarea acestui drept trebuie să respecte cerințele legale de proporționalitate, echitate și legalitate. Acest principiu derivă în mod expres din prevederile art. 137 alin. (1) din Codul administrativ, care impune ca autoritățile publice „să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul”.

Prin urmare, instanța constată că autoritatea publică pârâtă avea obligația legală de a-și exercita dreptul discreționar în mod legal, proporțional și motivat. Or, în speță, acest drept a fost exercitat în mod abuziv și contrar principiilor enunțate.

În temeiul celor expuse, reieșind din cadrul legal aplicabil și din materialele cauzei, instanța reține că autoritatea publică nu a acționat cu bună-credință, în limitele legal stabilite și nici cu respectarea scopului pentru care i-a fost conferit dreptul discreționar. În aceste condiții, instanța de judecată conchide că decizia de refuz emisă de Primăria municipiului Chișinău la data de 20 iunie 2024, cu privire la soluționarea cererii reclamantului Eșanu Valentin privind înstrăinarea terenului aferent imobilelor proprietate privată, nu este legală și urmează a fi anulată.

Subsecvent, instanța consideră întemeiată cererea reclamantului și apreciază necesar să dispună obligarea Consiliului municipal Chișinău și a Primăriei municipiului Chișinău să întreprindă măsurile necesare pentru includerea pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău a subiectului privind înstrăinarea către reclamantul Eșanu Valentin a terenurilor cu nr. cadastral *****și *****, aferente bunurilor imobile private cu nr. cadastral *****și *****, situate în mun. Chișinău, *****, și adoptarea unui act administrativ individual favorabil – respectiv, o decizie privind privatizarea acestor terenuri.

În continuare, instanța de judecată apreciază că sunt întrunite condițiile pentru a obliga autoritatea publică pârâtă să emită un act administrativ individual favorabil solicitantului, prin care să dispună înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, aferent construcției private cu nr. cadastral **********, precum și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, aferent construcției private cu nr. cadastral **********, ambele situate în mun. Chișinău, *****, în condițiile legale și la prețul normativ calculat și stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului – la 24 noiembrie 2020 (de până la adoptarea Legii pentru modificarea unor acte normative, nr. 220 din 16.12.2021, în vigoare la data de 31.12.2021).

În rest, în ceea ce privește pretențiile reclamantului în partea în care solicită admiterea acțiunii obligarea Consiliului municipal Chișinău să adopte actele administrative individuale,

prin care să dispună înstrăinarea către Eșanu Valentin a bunurilor imobile la un anumit preț normativ (determinat de către reclamant), instanța de judecată ajunge la concluzia să respingă ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ.

Or, în temeiul art. 53 alin. (1) Cod administrativ, competența reprezintă totalitatea atribuțiilor acordate autorităților publice sau persoanelor din cadrul acestora prin lege sau alte acte normative, iar în temeiul art. 56 Cod administrativ, orice act sau contract prin care autoritatea publică renunță la competența atribuită prin lege sau la exercitarea ei este nul. Aceste dispoziții nu aduc atingere posibilității de delegare a competenței în conformitate cu prevederile art. 59.

În temeiul art. 224 alin. (1) Cod administrativ, examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: a) 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 sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; b) 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; c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată;

În temeiul art. 225 Cod administrativ: (1) Instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. (2) 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;

Astfel, de fapt și de drept examinând în fond acțiunea în contencios administrativ, instanța de judecată nu este în drept să se subroge în volumul atribuțiilor stabilite prin Lege autorităților publice locale, or, stabilirea prețului normativ și a modului de vânzare-cumpărare a terenului, reieșind din natura pretențiilor și competența materială exclusivă a autorităților publice pârâte, urmează să fie efectuată de acestea în raport cu bunurile imobile și către Eșanu Valentin și în conformitate cu prevederile Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului – la 24 noiembrie 2020 (de până la adoptarea Legii pentru modificarea unor acte normative, nr. 220 din 16.12.2021, în vigoare la data de 31.12.2021).

Având în vedere faptul că instanța de judecată s-a expus asupra argumentelor de principiu invocate de către părți, în rest, instanţa de judecată respinge argumentele reclamantului, reprezentantului reclamantului şi consideră că nu este necesar să răspundă la fiecare în parte, acestea fiind vădit neîntemeiate şi inadmisibile, ori, în sensul jurisprudenţei Curţii Europene a Drepturilor Omului, articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor şi libertăţilor fundamentale ale omului obligă, inter alia, instanţele naţionale să examineze adecvat declarațiile, argumentele şi probele, cu toate acestea, deşi articolul 6 § 1 al Convenției obligă instanţele să-și motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanțelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea Van de Hurk v. the Netherlands, 19 aprilie 1994, §§ 59 și 61, Series A nr. 288, și Burg v. France (dec.), nr. 34763/02, ECHR 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 v. Spain

și Hiro Balani v. Spain, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A și 303-B, § 29 și, respectiv, § 27; și Helle v. Finland, 19 decembrie 1997, § 55, Reports of Judgments and Decisions 1997-VIII, inclusiv hotărârea Curţii Europene a Drepturilor Omului pronunţată în pricina Fomin v. Moldova, nr. 36755/06, § 31, 11 octombrie 2011).

În concluzie, **ținând cont de circumstanțele constatate și normele de drept reținute supra, întru respectarea principiului legalității procesului judiciar și respectiv, al dreptului la un proces echitabil, cu respectarea limitelor controlului judecătoresc,** deoarece refuzul autorității nu este întemeiat și prin acesta reclamantul este vătămat în drepturile sale, existând temei de obligare a autorității publice pârâte să emită act administrativ individual favorabil solicitantului, instanța de judecată ajunge la concluzia să admită parțial acțiunea în contencios administrativ și să **anuleze decizia** de refuz emisă de Primăria municipiului Chișinău la 20 iunie 2024, cu privire la soluționarea cererii privind înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului aferent imobilelor private, **cu impunerea** Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău la acțiune prin care să includă pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău și se obligă să adopte administrativ individual favorabil - Decizia cu privire la privatizarea terenurilor cu nr. cadastral *****și *****, aferente obiectivelor private cu nr. cadastral *****și *****, situate în mun. Chișinău, *****, care aparțin cu drept de proprietate lui Eșanu Valentin, **și cu obligarea** Consiliului municipal Chișinău să adopte actul administrativ individual, prin care să dispună înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, aferent construcției private cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău, *****, în condițiile legale și la prețul normativ calculat și stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului – la 24 noiembrie 2020 (de până la adoptarea Legii pentru modificarea unor acte normative, nr. 220 din 16.12.2021, în vigoare la data de 31.12.2021);

Obligarea Consiliului municipal Chișinău să adopte actul administrativ individual, prin care să dispună înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, aferent construcției private cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, *****, în condițiile legale și la prețul normativ calculat și stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului – la 24 noiembrie 2020 (de până la adoptarea Legii pentru modificarea unor acte normative, nr. 220 din 16.12.2021, în vigoare la data de 31.12.2021), **în rest acțiunea fiind pasibilă de respins ca neîntemeiată.**

Partea dispozitivă: În conformitate cu prevederile art. art. 236, art. 238 – 241, art. art. 277 – 278 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, art. 22, 24, 219 și art. 224 alin. (1) lit. a), b) și c) Cod administrativ, art. 225, 226 și art. 232 Cod administrativ al Republicii Moldova, în urma deliberării, instanța de judecată, –

H o t ă r ă ș t e:

A **admite parțial acțiunea în contencios administrativ.**

Se anulează decizia de refuz emisă de Primăria municipiului Chișinău la 20 iunie 2024, cu privire la soluționarea cererii privind înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului aferent imobilelor private.

Se impune Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău la acțiune prin care să includă pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău și se obligă să adopte administrativ individual favorabil - Decizia cu privire la privatizarea terenurilor cu nr. cadastral

*****și *****, aferente obiectivelor private cu nr. cadastral *****și *****, situate în mun. Chișinău, *****, care aparțin cu drept de proprietate lui Eșanu Valentin.

Se obligă Consiliul municipal Chișinău să adopte actul administrativ individual, prin care să dispună înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, aferent construcției private cu nr. cadastral **********, situat în mun. Chișinău, *****, în condițiile legale și la prețul normativ calculat și stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului – la 24 noiembrie 2020 (de până la adoptarea Legii pentru modificarea unor acte normative, nr. 220 din 16.12.2021, în vigoare la data de 31.12.2021).

Se obligă Consiliul municipal Chișinău să adopte actul administrativ individual, prin care să dispună înstrăinarea către Eșanu Valentin a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, aferent construcției private cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, *****, în condițiile legale și la prețul normativ calculat și stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului – la 24 noiembrie 2020 (de până la adoptarea Legii pentru modificarea unor acte normative, nr. 220 din 16.12.2021, în vigoare la data de 31.12.2021).

În rest, acțiunea în contencios administrativ se respinge ca neîntemeiată.

Se explică că, hotărârile în fond se motivează în scris în termen de 45 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de apel depuse în termen sau în termen de 45 zile lucrătoare de la depunerea unei cereri de motivare a hotărîrii. Cererea de motivare a hotărîrii se depune în termenul de decădere de 15 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, în temeiul art. 226 alin. (2) Cod administrativ al RM.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile calculate de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Președintele ședinței, judecător – Elena Bolocan

Copia corespunde originalului, judecător Elena Bolocan

Actul judecătoresc este public și poate fi accesat pe pagina web a instanței www.jc.instante.justice.md.