Dosarul nr.3-2015/2020

Republica Moldova
H O T Ă R Î R E
În numele Legii

14 iulie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc

examinînd în şedinţă de judecată publică acțiunea depusă de SRL Inamstro și SRL Win Capital împotriva Agenției Proprietății Publice cu participarea terțului Agenția Servicii Publice, Primăria mun. Chișinău și Centrul Republican pentru Copii și Tineret ARTICO privind contestarea actelor administrative și obligarea emiterii actului administrativ, acțiunea conexată depusă de SRL Inamstro și SRL Win Capital împotriva Agenției Proprietății Publice, terț Centrul Republica pentru Copii și Tineret ARTICO, Agenția Servicii Publice, Primăria municipiului Chișinău privind contestarea actelor administrative, acțiunea conexată depusă de SRL Inamstro și SRL Win Capital împotriva Agenției Proprietății Publice privind contestarea actelor administrative,

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces:

La data de 25 august 2020, Ghereg Ina a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice, solicitând:

- anularea actului administrativ nr.03-06-3115 din 08.07.2020 privind refuzul soluționării cererii;
- constatarea nesoluționării în termen a cererii prealabile de către Agenția Proprietății Publice;
- obligarea autorității publice să inițieze procedura de privatizare a terenului aferent bunului imobil (construcție nefinalizată), proprietate privată a subsemnatei Ghereg Ina, amplasată în mun. Chișinău, *****, nr. cadastral *****, care este necesar procesului tehnologic și de deservire a construcției nefinalizate cu nr.*****, conform Studiului de prefezabilitate realizat de IMP „Chișinauproiect” conform propunerii de parcelare a terenului;
- obligarea autorității publice să coordoneze activitatea legată de delimitare a terenului aferent și formării bunului imobil nou, terenul aferent construcției nefinalizate cu aprobarea planului geometric al terenului aferent;
- obligarea autorității publice să încheie Contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil (construcție nefinalizată) cu nr. cadastral *****.

În motivarea acțiunii, reclamanta menționează că, la 09 iunie 2020, s-a adresat cu cerere către Agenția Proprietății Publice, solicitând oferirea suportului necesar în vederea realizării procedurii de privatizare a terenului aferent bunului imobil (construcție nefinalizată) proprietate privată a subsemnatei Ghereg Ina, amplasat în mun. Chișinău, *****, nr. cadastral *****, care este necesar procesului tehnologic și de deservire a construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****, conform Studiului de prefezabilitate realizat de IMP „CHIȘINAUPROIECT” conform propunerii de parcelare a teritoriului. La fel, a mai solicitat coordonarea activității legate de delimitarea terenului aferent construcției nefinalizate nr. cadastral ***** și formării bunului imobil nou, cu aprobarea planului geometric și încheierea Contractului de vânzare-cumpărare a terenului. În cererea formulată a indicat că, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 433 din 27.02.2013, autentificat de notarul Elena Constantinescu, Ghereg Ina și

Ghereg Victor au dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****. Ulterior, în baza Contractului de determinare a cotelor părți din proprietatea comună în devălmășie, cu donația cotei părți, din 04 iulie 2017, autentificat de notarul Cojocari Dorina, înregistrat în registrul actelor notariale sub nr. 5291, Ghereg Ina a devenit unicul proprietar al bunului imobil. Construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****, deținută cu drept de proprietate privată de Ghereg Ina, este amplasata pe terenul cu nr. cadastral *****, suprafața de *****, situat în mun. Chișinău, *****. Ce ține de statutul juridic al terenului: la rândul ***** din anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 161 din 7 martie 2019 este indicat că terenul cu nr. cadastral *****, suprafața de *****, situat în mun. Chișinău, *****, este deținut cu drept de proprietate publică de stat și se află în administrarea Agenției Proprietății Publice. Construcția nefinalizată cu nr. cadastral ***** nu a fost exploatată și nici finalizată, reieșind din faptul că, cadrul normativ de până la modernizarea Codului Civil nu reglementa raporturile juridice dintre un bun imobil proprietate privată amplasat pe teren proprietate publică a statului, fiind interpretat în defavoarea valorificării dreptului de folosință și posesie.

Reclamanta notează că, la 08.07.2020, a recepționat prin intermediul adresei electronice răspunsul APP, prin care i-a fost refuzat în soluționarea solicitărilor. În acest context, la data de 10.07.2020 a expediat în adresa APP cererea prealabilă, însă, până la data depunerii cererii de chemare în judecată nu a recepționat un răspuns.

Consideră neîntemeiat răspunsul autorității pârâte din 08.07.2020, prin care a fost refuzată acordarea suportului necesar în vederea inițierii procedurii de privatizare a terenului aferent bunului imobil (construcție nefinalizată), autoritatea nejustificat a invocat drept motiv faptul că terenul este proprietate publică a statului, fiind inalienabil, insesizabil și imprescriptibil, neputând fi înstrăinat sau privatizat.

Relevă că, potrivit art.2 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, bunuri ale domeniului public al statului reprezintă totalitatea bunurilor mobile și imobile destinate satisfacerii intereselor generale ale statului. Totodată, noțiunea de bunuri ale domeniului public este reglementată și de art. 2 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, care stabilește că acestea sunt bunurile care, prin natura lor sau prin declarația expresă a legii, sunt de uz ori de interes public și aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale.

În corespundere cu prevederile art. 471 alin. (2) din Codul civil, din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Interesul public presupune afectarea bunului la un serviciu public ori la o activitate care satisface nevoile colectivității, fără a implica accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului, potrivit destinației stabilite.

Susține că, în speță, în cazul terenului aferent bunului imobil aflat în proprietate privată, nu există nici utilitate publică și nici uz public. În consecință, solicitarea privind delimitarea terenului aferent, destinat procesului tehnologic și deservirii construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****, proprietate privată, urmează a fi examinată prin prisma lipsei oricărui temei juridic pentru menținerea acestuia în domeniul public al statului. Prin urmare, aplicarea în continuare a regimului juridic al domeniului public asupra terenului menționat este eronată și nejustificată, fiind cert faptul că acesta urmează a fi scos din domeniul public al statului și trecut în domeniul privat, cu schimbarea corespunzătoare a destinației.

Suplimentar, reclamanta susține că, situația descrisă nu se încadrează în niciuna dintre categoriile de bunuri ale domeniului public prevăzute la art. 9 alin. (2) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

Atrage atenția asupra istoricului juridic al bunului, indicând că, la data de 10.11.2003, Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat al Republicii Moldova a organizat o licitație cu strigare privind vânzarea lotului nr. 170/1-2-54-L, denumit „Casa pionerilor și elevilor” (sală pentru 650 de locuri cu spații de club), descris ca construcție nefinalizată, amplasată pe terenul cu suprafața de *****, situat în mun. Chișinău, *****, *****. Prin Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 5/42 din 21.02.2002 „Cu privire la stabilirea dreptului de proprietate municipală asupra unor terenuri”, s-a stabilit că terenul aferent construcției respective constituie proprietate municipală. Ulterior, prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 37/17-3 din 27.12.2005, a fost atribuit în arendă funciară lotul

de teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,516 ha, aferent construcției menționate, pe o perioadă de 5 ani. La data de 07.08.2008, în baza Titlului deținătorului de teren nr. *****, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru, terenul cu nr. cadastral *****a fost comasat cu terenurile cu nr. cadastrale *****, *****, *****și *****. Terenul nou-format cu nr. cadastral ***** a fost transmis în folosință Centrului Republican pentru Copii și Tineret. Astfel, ca urmare a acestei comasări abuzive a terenului cu nr. cadastral ***** cu terenul nr. cadastral *****, Ghereg Ina a fost lipsită de posibilitatea de a exercita atributele dreptului de proprietate asupra construcției aflate în proprietatea sa.

Remarcă, că potrivit art. 4 alin (2) Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, precum și terenurile destinate construcțiilor, se privatizează în condițiile prezentei legi, ale Legii privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, ale altor legi și ale regulamentelor aprobate de Guvern.

Reclamanta subliniază că, în circumstanțele descrise, îi sunt cauzate prejudicii patrimoniale semnificative, întrucât construcția aflată în proprietatea sa nu poate fi finalizată și nici exploatată, fiind lipsită de posibilitatea efectivă de folosire a bunului.

În acest context, reclamanta consideră relevantă jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, în special cauza Silviu Marin c. România, hotărârea din 2 iunie 2009, (cererea nr.35482/06), în care Curtea a constatat că, deși reclamantul continua să ocupe terenul, acesta se afla într-o stare de incertitudine juridică totală cu privire la titlul său de proprietate, neputând exercita un element esențial al dreptului de proprietate. Întrucât reclamantul a pierdut un atribut fundamental al acestui drept, Curtea a apreciat că acesta a fost victima unei veritabile privări de proprietate, în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

De asemenea, consideră relevantă și cauza Ichim c. României (cererea nr. 9164/02), în care reclamantul a invocat încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție prin privarea de terenul aferent apartamentului său. Curtea a constatat că statul nu și-a îndeplinit obligațiile pozitive ce îi reveneau, întrucât nu a examinat situația reclamantului într-un mod coerent și cu respectarea principiului securității juridice și nu a adoptat măsuri proporționale pentru remedierea erorilor pentru care este responsabil.

Totodată, reclamanta susține că refuzul autorităților de a iniția și legifera dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției private produce un impact negativ inclusiv asupra Statului Republica Moldova, care este lipsit de veniturile ce ar fi fost încasate la bugetul de stat cu titlu de preț al vânzării-cumpărării. Mai mult, o eventuală adresare la Curtea Europeană a Drepturilor Omului ar putea determina statul la achitarea unor despăgubiri semnificative.

În opinia reclamantei, autoritatea, în mod nejustificat, nu a ținut cont de prevederile pct. 5 din Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11 februarie 2019, care obligă proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) proprietate privată, amplasate pe terenuri proprietate publică de stat, să legifereze posesia sau folosința terenului aferent prin încheierea cu Agenția Proprietății Publice a contractelor de locațiune, arendă, superficie sau de vânzare-cumpărare.

Reclamanta reiterează că argumentul potrivit căruia terenul cu număr cadastral ar aparține domeniului public al statului nu își găsește justificare în circumstanțele descrise, când un bun proprietate privată este amplasat pe un teren aflat formal în domeniul public, or este evident că în această situație este imperios delimitarea pe domenii a terenului respectiv, care poate fi realizat doar la inițiativa APP, conform prevederilor legale (art. 14 lit. d) și e) și art. 21 al Legii nr. 29/2018).

Potrivit art. 4 alin. (5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, procedura de vânzare a terenurilor proprietate publică se inițiază prin depunerea cererii de către cumpărător, iar organul împuternicit de Guvern este obligat să examineze cererea în termen de o lună, să aprobe planul geometric al terenului, să determine prețul acestuia, să încheie contractul de vânzare-cumpărare și să stabilească termenul de achitare.

Totodată, conform pct. 5 alin. (1) și (2) din Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11 februarie 2019, suprafața terenului necesară procesului tehnologic și deservirii construcției se stabilește în baza studiului de

fezabilitate și a documentației urbanistice, elaborate de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului.

În aceste condiții, în opinia reclamantei, este evident faptul că Agenția Proprietății Publice acționează abuziv, prin refuzul de a iniția procedura de privatizare a terenului aferent bunului aflat în proprietate privată, deși această competență constituie o prerogativă legală expresă a autorității publice.

La data de 03 martie 2021, Ghereg Ina a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice, solicitând:

- revocarea prin anularea parțială a actului administrativ nr. 03-06-6423 din 14.12.2020 în partea ce ține de restricționarea dreptului de legiferare a terenului aferent bunului imobil construcție nefinalizată, și anume limitările ce țin de formarea de noi bunuri, dreptul de înstrăinare și alte exprimări care îngrădesc drepturile patrimoniale și nepatrimoniale asupra legiferării terenului aferent;
- obligarea Agenției Proprietății Publice la îndeplinirea clauzelor contractuale stabilite la pct. 2.1 prin Contractul de vînzare-cumpărare nr. 6189 din 06 noiembrie 2003, autentificat de notarul Rudco Valeriu, conform art.62 alin (1) din Legea nr. 29/2018;
- constatarea dreptului de superficie, cu obligarea Agenției Proprietății Publice să confirme instituirea superficiei legale în vederea înregistrării dreptului la ASP conform prevederilor Legii cadastrului bunului imobil nr.1543 din 25.02.1998;
- Obligarea Agenției Proprietății Publice să încheie contractul de locațiuni cu obiectul transmiterea superficiei, conform prevederilor Codului Civil al RM.

În motivarea acțiunii, reclamanta indică faptul că la 23 noiembrie 2020, a depus o cerere prin care a solicitat oferirea acordului prealabil în vederea elaborării studiului de fezabilitate având ca obiect terenul aferent bunului imobil - construcție nefinalizată aflată în proprietate privată, aparținând reclamantei Ghereg Ina, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfmt nr. 169, cu nr. cadastral *****, care este necesar procesului tehnologic și de deservire a construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****.

Menționează că, la data de 21 decembrie 2020, a recepționat, prin intermediul poștei electronice, răspunsul Agenției Proprietății Publice, prin care a fost acordat avizul pentru elaborarea studiului de fezabilitate, însă concomitent au fost stabilite anumite limitări pe care le consideră inadmisibile și neîntemeiate din punct de vedere juridic.

În acest context, la data de 20 ianuarie 2021, a depus cerere prealabilă prin care a solicitat: 1) Revocarea, prin anulare parțială, a actului administrativ nr. 03-06-6423 din 14.12.2020, în partea ce ține de refuzul inițierii și finalizării procedurii de privatizare a terenului aferent, ca răspuns la cererea depusă la data de 10.07.2020, menționând că respectiva cerere este examinată în prezent în cadrul contenciosului administrativ. Garantarea executării clauzelor contractuale stabilite la pct. 2.1 din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 6189 din 06 noiembrie 2003, autentificat de notarul Rudco Valeriu, în conformitate cu art. 62 alin. (1) din Legea nr. 29/2018; 2) Revocarea, prin anulare parțială, a actului administrativ nr. 03-06-6423 din 14.12.2020, în partea ce ține de restricționarea dreptului de legiferare a terenului aferent construcției nefinalizate, și anume limitările privind formarea de noi bunuri imobile, dreptul de înstrăinare și alte mențiuni care îngrădesc drepturile patrimoniale și nepatrimoniale ale reclamantei asupra terenului aferent; 3) Informarea privind modalitatea de comasare a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,516 ha, cu bunul imobil cu nr. cadastral *****, precum și transmiterea copiilor actelor primare care au stat la baza comasării și a actelor care au produs efecte juridice în acest sens.

La data de 04 februarie 2021, a recepționat răspunsul Agenției Proprietății Publice, prin care a fost refuzată satisfacerea pretențiilor formulate în cererea prealabilă.

Reclamanta explică, că în anul 2003, Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat al Republicii Moldova a organizat o licitație cu strigare privind vânzarea lotului nr. 170/1-2-54-L, denumit „Casa pionerilor și elevilor” (sală pentru 650 de locuri cu spații de club), descris ca construcție nefinalizată, cu caracteristicile indicate în documentația de licitație. Procedura de privatizare a fost desfășurată cu respectarea prevederilor legale, fiind desemnat câștigător primul proprietar. Astfel, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare din 06 noiembrie 2003, încheiat între Departamentul

Privatizării al Republicii Moldova, reprezentat de Nicolae Croitoru, director al Agenției Teritoriale mun. Chișinău, în calitate de vânzător, și primul proprietar, în calitate de cumpărător, a fost vândută construcția nefinalizată proprietate a statului - „Casa pionerilor și elevilor", amplasată în mun. Chișinău, *****, *****. Potrivit pct. 2.1 din contract, obiectul vânzării-cumpărării îl constituie construcția nefinalizată, proprietate a statului – „Casa pionerilor și elevilor" (sală pentru 650 de locuri cu localuri de club), situată în mun. Chișinău, *****, *****. Conform pct. 2.2 al contractului, sunt indicate următoarele caracteristici ale bunului imobil: - construcție nefinisată; - suprafața terenului *****; - suprafața construcției *****; - grad de pregătire *****; - suprafața construcției *****. Prin urmare, bunul imobil, având natura juridică a unei construcții nefinalizate, a fost scos la privatizare și vândut de către autoritatea publică competentă la acel moment - Departamentul Privatizării al Republicii Moldova. Imobilul a fost transmis cu anumite caracteristici esențiale, expres stipulate în contractul de vânzare-cumpărare.

În acest context, reclamanta consideră relevante prevederile art. 62 din Legea cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice, care reglementează apărarea dreptului de proprietate asupra bunurilor privatizate. Astfel, alin. (1) stabilește că statul garantează dreptul de proprietate asupra bunurilor privatizate. Caracterul licit al privatizării se prezumă. Potrivit alin. (2), apărarea dreptului de proprietate asupra bunului privatizat se asigură în modul prevăzut de lege și de contractul de vânzare-cumpărare.

Reclamanta atrage atenția asupra faptului că Agenția Proprietății Publice face referire doar la prevederile art. 10 alin (2) din Legea nr. 29/2018 privind administrarea proprietății publice, fără însă să identifice corect raporturile juridice. Or, din informațiile expuse anterior rezultă existența unor raporturi juridice de deetatizare, în cadrul cărora o instituție publică a scos la licitație și a vândut o construcție nefinalizată, împreună cu terenul aferent, având caracteristicile determinate prin actele contractuale. În aceste condiții, statul, prin intermediul instituțiilor sale competente, urmează să întreprindă acțiunile necesare în vederea executării obligațiilor contractuale și legale asumate. Orice blocare a efectelor procedurii de privatizare poate fi interpretată, în fapt, ca un abuz de drept.

Relevă că potrivit practicii Curții Europene a Drepturilor Omului, criteriul fundamental care permite delimitarea comportamentului legal al autorităților publice de excesul de putere îl constituie principiul proporționalității. Acest principiu exprimă clar ideea de echilibru, adaptabilitate, rezonabilitate a măsurilor luate de deținătorii puterii de stat la situația de fapt și la scopul pentru care au fost luate.

În același sens, art. 4 alin. (2) din Legea nr. 29/2018 privind administrarea proprietății publice prevede expres că, terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, precum și terenurile destinate construcțiilor se privatizează în condițiile prezentei legi, ale Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, ale altor legi și ale regulamentelor aprobate de Guvern.

Totodată, potrivit Hotărârii Guvernului nr. 902 din 06.11.2017 privind organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice, art. 9 alin. (1) lit. h), Agenția exercită atribuția de aprobare a suprafețelor terenurilor proprietate publică a statului utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum și a terenurilor utilizate în procesul tehnologic aferente construcțiilor nefinalizate, conform unui regulament aprobat de Guvern, inclusiv emiterea ordinului de formare a bunului imobil în cazul constituirii unor terenuri noi din terenurile proprietate publică a statului.

Reclamanta subliniază că, relevante pentru prezenta cauză sunt și circumstanțele privind dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Astfel, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 433 din 27.02.2013, autentificat de notarul Elena Constantinescu, Ghereg Ina și Ghereg Victor au dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****. Ulterior, prin Contractul de determinare a cotelor-părți din proprietatea comună în devălmășie, cu donația cotei-părți din 04 iulie 2017, autentificat de notarul Cojocari Dorina și înregistrat în Registrul actelor notariale sub nr. 5291, Ghereg Ina a devenit unicul proprietar al bunului imobil menționat. Intenția de privatizare a terenului aferent a fost exprimată prin cererea depusă la data de 10.07.2020, anterior nefiind formulate astfel de solicitări. Din anul 2003 și până în prezent a existat o speranță legitimă cu privire la posibilitatea legalizării, prin procedura de privatizare, a dreptului asupra terenului aferent construcției nefinalizate.

În aceste condiții, în opinia reclamantei, Agenția Proprietății Publice este obligată să își asume un rol activ în vederea garantării executării prevederilor contractuale și legale incidente, astfel încât să nu fie prejudiciate drepturile și interesele legitime ale proprietarului bunului imobil. Or, dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate a avut loc prin procedura legală de privatizare, în urma unei licitații publice.

Reclamanta consideră că nu poate fi reținută poziția exprimată de autoritatea publică, potrivit căreia solicitantul nu ar fi avut niciodată un drept actual sau potențial asupra terenului, în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, întrucât la momentul dobândirii construcției nefinalizate terenul cu nr.cadastral *****ar fi aparținut domeniului public al statului, iar interdicțiile de privatizare ar fi existat în legislația Republicii Moldova la acel moment. Or, la momentul privatizării construcției nefinalizate, terenul aferent era determinat ca proprietate municipală. Mai mult, a fost încheiat și un contract de arendă asupra terenului, circumstanță care confirmă încă o dată existența unui drept legitim al proprietarului de a solicita legalizarea dreptului asupra terenului aferent construcției, fără aplicarea unor limitări nejustificate.

În ceea ce privește solicitarea de anulare parțială a actului administrativ nr. 03-06-6423 din 14.12.2020, în partea ce vizează restricționarea dreptului de legiferare a terenului aferent bunului imobil – construcție nefinalizată, reclamanta menționează următoarele. La data de 23.11.2020 a depus cererea privind eliberarea acordului prealabil pentru elaborarea studiului de fezabilitate, necesar stabilirii suprafeței terenului aferent construcției nefinalizate ce îi aparține cu drept de proprietate. Cererea a fost formulată în contextul în care obținerea dreptului legal asupra terenului aferent presupune parcurgerea mai multor etape obligatorii, reglementate de legislația specială. La data de 21.12.2020, a recepționat, prin intermediul poștei electronice, răspunsul nr. 03-06-6423 din 14.12.2020, prin care Agenția Proprietății Publice a oferit acordul pentru elaborarea studiului de fezabilitate de către o companie licențiată în domeniul urbanismului. Totodată însă, prin același act administrativ, i-a fost restricționat în mod nejustificat dreptul de legiferare a terenului aferent, fiind instituite limite inadmisibile.

În acest context, reclamanta și-a exprimat dezacordul și îngrijorarea cu privire la îngrădirea dreptului de legiferare, inclusiv sub aspectul interdicțiilor referitoare la formarea de noi bunuri imobile, dreptul de înstrăinare, precum și alte formulări care limitează exercitarea drepturilor patrimoniale și nepatrimoniale asupra terenului aferent construcției. Or, în temeiul prevederilor legale aplicabile, autoritatea competentă — Agenția Proprietății Publice — urmează să inițieze procedura de schimbare a regimului juridic al terenului din domeniul public al statului în domeniul privat al statului, condiție necesară pentru demararea procedurii de privatizare. Totodată, prin cererea prealabilă, a propus ca, până la soluționarea definitivă a procedurii de privatizare, să fie examinată posibilitatea încheierii unui contract de locațiune în vederea dobândirii dreptului de superficie contractuală.

La data de 19 mai 2021, Ghereg Ina a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice, terți Centrul Republica pentru Copii și Tineret ARTICO, Agenția Servicii Publice, Primăria municipiului Chișinău, concretizată prin cererea din 31 mai 2021 (f.d.67-72, Vol.IV), prin care a solicitat:

- anularea parțială a Actului din 01 august 2008 de stabilire a hotarelor fixe, în partea ce ține de comasarea terenului cu nr. cadastral *****cu terenul cu nr. cadastral ***** (terenul aferent proprietății private);
- anularea parțială a Schemei stabilirii hotarelor fixe în partea ce ține de comasarea terenului cu nr. cadastral *****cu terenul cu nr. cadastral ***** (terenul aferent proprietății private);
- anularea parțială a Planului geometric al bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa bd. Ștefan cel Mare 169, mun. Chișinău, în partea ce ține de comasarea terenului cu nr. cadastral *****cu terenul cu nr. cadastral ***** (terenul aferent proprietății private);
- obligarea Agenției Proprietății Publice să execute operațiunile de restabilirea și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,516 ha, aferent construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****, cu restabilirea proprietății municipale, prin schimbarea destinației terenului din proprietate publică în proprietate privată a statului;

- obligarea Agenției Proprietății Publice să perfecteze actele necesare și să efectueze corectărilor de rigoare în Registrul de stat al bunurilor imobile ținut de ASP în vederea excluderii suprafeței de 0,516 ha în calitate de teren aferent construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****, din înscrierea dreptului de proprietate pe numele Republicii Moldova, proprietate publică, asupra terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *****.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că urmare a demersului Agenției Proprietății Publice din 26.01.2021, adresat Î.S. „Institutul de Proiectare pentru Organizarea Teritoriului", prin care s-a solicitat prezentarea copiei dosarului cadastral al terenului cu nr. cadastral *****și a copiei titlului de autentificare nr. *****din 07.08.2008, a fost recepționat răspunsul nr. 01-6-01/181 din 28 ianuarie 2020. Prin acest răspuns, Î.S. „Institutul de Proiectare pentru Organizarea Teritoriului" a comunicat că în arhiva instituției lipsește copia titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****din 07.08.2008. Totodată, au fost prezentate copii ale actelor primare care au stat la baza comasării terenurilor, precum și copii din dosarul lucrărilor cadastrale privind stabilirea hotarelor terenului aferent Centrului Republican pentru Copii și Tineret „ARTICO".

Reclamanta susține că, din analiza actelor prezentate rezultă existența mai multor ilegalități și abuzuri de drept în acțiunile întreprinse de autoritățile competente la formarea terenului cu nr. cadastral *****, fiind instituită o ingerință arbitrară și neechitabilă care a restricționat exercitarea atributelor dreptului de proprietate și a afectat grav dreptul de proprietate asupra construcției nefinalizate, aflată în proprietate privată.

Consideră că lipsa de transparență și falsificarea actelor tehnice cadastrale au compromis grav valabilitatea actelor administrative emise de instituțiile statului.

În continuare, reclamanta a expus următoarele circumstanțe pe care le consideră relevante pentru corecta soluționare a cauzei.

Prin Hotărârea Comitetului executiv orășenesc Chișinău nr. 122 din 07 aprilie 1966, a fost transmis pentru construcția Palatului Pionerilor și a Școlii Sportive un teren cu suprafața de 12 ha. Ulterior, prin Hotărârea nr. 98 din 04 aprilie 1968, hotărârea anterioară a fost modificată, fiind stabilită suprafața de 4,6 ha pentru construcția Palatului Pionerilor.

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****a fost înregistrat la data de 03 februarie 1999, având suprafața de *****, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25.02.1998.

Prin Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 5/42 din 21.02.2002 privind stabilirea dreptului de proprietate municipală asupra unor terenuri, s-a stabilit că terenul cu suprafața de 0,6 ha, aferent construcției nefinalizate „Sala de festivități a Palatului elevilor", constituie proprietate municipală.

În luna octombrie 2003, Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat al Republicii Moldova a organizat o licitație cu strigare privind vânzarea lotului nr. 170/1-2-54-L, denumit „Casa pionerilor și elevilor" (sală pentru 650 de locuri cu localuri de club), descris ca fiind construcție nefinalizată. Prin Contractul de vânzare-cumpărare din 06 noiembrie 2003, încheiat între Departamentul Privatizării al Republicii Moldova, reprezentat de directorul Agenției Teritoriale mun. Chișinău, Nicolae Croitoru, în calitate de vânzător, și *****, în calitate de cumpărător, a fost vândută construcția nefinalizată amplasată în mun. Chișinău, *****, *****. Contractul indică expres caracteristicile bunului: construcție nefinisată, suprafața terenului – *****, suprafața construcției – *****, grad de pregătire – *****, suprafața totală – *****.

Prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 37/17-3 din 27 decembrie 2005, a fost atribuit în arendă fostului proprietar ***** terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,516 ha, aferent construcției, pe o perioadă de 5 ani.

În anul 2006 au fost inițiate discuții la nivel de Guvernul RM (Procesul verbal nr. 1104-1619 din 8 august 2006), prin care s-a dispus formarea unui grup de lucru care „va examina, cu deplasarea la fața locului, situația privind statutul încăperilor și terenurilor și va întreprinde măsuri necesare pentru reîntoarcerea acestora în proprietatea Palatului, conform legislației în vigoare- termen o lună". La 15 august 2006, prin scrisoarea nr. 1107-1695, Prim Ministrul a solicit să fie informat personal despre „examinarea problemei privind utilizarea terenurilor de către agenții economici cărora au fost transmise

acestea în arendă, (fiind parte componentă a Palatului Național de Creație a Copiilor și Adolescenților) și va prezenta propuneri privind anularea actelor care au condus la înstrăinarea terenurilor și reîntoarcerea acestora în proprietatea instituțiilor nominalizate, conform normelor legislației în vigoare". Ulterior, prin procesul-verbal nr.1107-1985 din 22 septembrie 2006, prezidat de către Prim-Ministru Vasile Tarlev, s-a decis: pct. 2 „Primăria тип. Chișinău, în comun cu Ministerul Economiei și Tineretului. Agenția Construcției și Dezvoltarea a Teritoriului. Agenția Relații Funciare și Cadastru, în termen de pînă la 28 septembrie curent, va elabora planul urbanistic local în scopul excluderii terenurilor neutilizabile din preajma Palatului, conlucrând cu agenți economici, potențiali investitori în renovarea acestuia".

Prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 757 din 02 iulie 2007 „Cu privire la reorganizarea unor instituții subordonate Ministerului Educației și Tineretului" s-a instituit Centrul Republican pentru Copii și Tineret prin intermediul fuziunii (contopirii) Palatului Național de Creație a Copiilor și Adolescenților, Centrului Tinerilor Turiști din Moldova, Centrul Republican al Tinerilor Naturaliști și Centrului de Creație Tehnico-Științifică a Elevilor din Moldova.

Potrivit contractului de vînzare-cumpărare nr. 2528 din 29 martie 2008, *****a procurat de la ***** construcția de cultură și agrement (construcție nefinalizată) amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,516 ha, situat în mun. Chișinău, *****, ce se află în arendă.

La data de 04 aprilie 2008, *****s-a adresat Oficiului cadastral teritorial Chișinău, filiala întreprinderii de Stat „Cadastru" cu cerere privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului procurat în baza contractului menționat. Însă, prin decizia registratorului Oficiului cadastral teritorial Chișinău din 17 mai 2008, lui *****i-a fost refuzată înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului pe motiv că Registrul bunurilor imobile și Dosarul de inventariere tehnică au fost ridicate de către Centrul pentru Combaterea Crimelor Economice și Corupției, fiind imposibil de a se efectua înregistrarea.

La data de 24 iulie 2008, la solicitarea Președintelui Tării, la acel moment Vladimir Voronin, împreună cu reprezentanții Ministerului Educației și Tineretului, Procurorul General, Director Centrul pentru Combaterea Crimelor economice și corupției, președintele Consiliului Municipal Chișinău și alți reprezentanți, indicați în Procesul-verbal al ședinței de lucru privind patrimonial Centrului Republican pentru Copii și Tineret din 24 iulie 2008, s-a decis „Ministerul Educației și Tineretului, Ministerul Economiei și Comerțului, Agenția Relații Funciare și Cadastru să întreprindă până la 31 iulie 2008, acțiuni necesare pentru stabilirea definitivă a liniilor roșii ale terenului aferent Centrului Republican pentru Copii și Tineret în vederea elaborării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren Ministerul Educației și Tineretului II. Guvernul, Ministerul Economiei și Comerțului, Ministerul Educației și Tineretului -vor iniția negocieri cu proprietarii Sălii de concert Centrul Republican pentru copii și Tineret dl Iu. *****n vederea semnării unui acord privind rezilierea contractului de vănzare-cumpărare a imobilului nominalizat, cu repunerea părților în situația inițială".

La data de 31 iulie 2008, conform procesului verbal nr. 1107-1629 privind delimitarea liniilor roșii ale Centrului Republican pentru copii și tineret, la pct. 3 s-a stabilit „Ministerul economiei și Comerțului, de comun cu Procuratura Generală și Centrul pentru Combaterea Crimelor Economice și Corupției, va urgenta procesul de restabilire a dreptului de proprietate a statului asupra imobilului nefinisat, însemnat în actele cadastrale LIT G. procurat în cadrul licitație cu strigare de către cet. *****. Termen - 1 zi".

Prin scrisoarea nr. 01-6-01/181 din 28 ianuarie 2020, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Filiala ÎS Cadastru, informează că „*****cu gradul de finalizare *****, proprietari - *****, în temeiul Contractului de vînzare-cumpărare a obiectului la licitație cu strigare din 06.11.2003. Teren S = 0,516 ha, cu nr. cadastral ***** se află în arendă pînă la 10.01.11 la *****, în temeiul Contractului de arendă funciară din 01.01.2006".

Reclamanta susține că, în Actul de stabilire a hotarelor fixe ale sectorului de teren din 01 august 2008, Schema de stabilire a hotarelor fixe ale terenului Centrului Republican pentru Copii și Tineret, amplasat în mun. Chișinău, sect. Buiucani, precum și în Planul geometric, au fost admise grave încălcări.

Explică că, în primul rând, drept temei al stabilirii hotarelor este indicată „Hotărârea Comitetului Executiv al Sovietului Orășenesc nr. 98 din 04.04.1968 (pct. 1 – acordarea a 4,6 ha pentru construcția

Palatului Pionierilor)”. Or, din anul 1968 până în anul 2008 au fost realizate multiple operațiuni juridice asupra terenurilor respective, inclusiv procese de deetatizare a proprietății publice. Revenirea la situația juridică existentă în anul 1968 echivalează, în fapt, cu o naționalizare a bunurilor, contrar principiilor constituționale și legislației în vigoare. Totodată, proprietarii bunurilor imobile amplasate pe terenurile ulterior comasate nu au fost informați despre aceste operațiuni, fiind excluși nejustificat din procedurile administrative care le afectau direct drepturile patrimoniale. În același timp, în actele recepționate de către Agenția Proprietății Publice lipsește semnătura reprezentantului Primăriei municipiului Chișinău, nefiind clar dacă operațiunea de stabilire a hotarelor a fost sau nu coordonată cu autoritatea administrației publice locale competente.

La data de 07.09.2008, în baza Titlului deținătorului de teren nr. *****, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru, terenul cu nr. cadastral *****a fost comasat cu terenurile având nr. cadastrale *****, ***** (teren aferent unei proprietăți private), *****și *****. Terenul nou format, cu nr. cadastral *****, a fost transmis în folosință Centrului Republican pentru Copii și Tineret. Cu toate acestea, actul administrativ prin care s-a realizat transmiterea în folosință nu a fost prezentat de reprezentanții Agenției Proprietății Publice.

Prin Decizia din 28 octombrie 2009, Curtea Supremă de Justiție a constatat caracterul ilegal al deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Î.S. „Cadastru”, din 17 mai 2008, privind refuzul înregistrării dreptului de proprietate al lui *****asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, nr. 169, obligând autoritatea cadastrală să înregistreze dreptul de proprietate asupra acestui bun.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 653 din 06 noiembrie 2009 privind aprobarea Regulamentului, structurii și efectivului-limită ale aparatului central al Ministerului Educației, Centrul Republican pentru Copii și Tineret a fost inclus în lista instituțiilor subordonate Ministerului Educației. Totodată, potrivit art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 91-XVI din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, fac parte din domeniul public al statului terenurile aferente clădirilor în care își desfășoară activitatea ministerele, autoritățile administrației publice centrale și instituțiile subordonate acestora.

Prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău din 11 mai 2009, menținută prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 28 octombrie 2009, a fost anulată Decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 5/42 din 21.02.2002, în partea prin care s-a stabilit dreptul de proprietate municipală asupra terenului din *****, cu suprafața de 0,6 ha, pe care este amplasată sala de festivități a Palatului Elevilor – construcție nefinalizată. La examinarea cauzei, proprietarul construcției nefinalizate nu a fost atras în proces, iar obiectul real al litigiului a fost tăinuit.

De asemenea, prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 15 februarie 2012 (dosar nr. 3r-66/12) s-a stabilit că terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****, este înregistrat cu drept de proprietate după Republica Moldova și grevat cu drept de folosință în favoarea Centrului Republican pentru Copii și Tineret, însă fără verificarea legalității acțiunilor întreprinse de instituțiile statului la emiterea titlului deținătorului de teren și fără atragerea proprietarului construcției nefinalizate în proces.

Reclamanta susține că, din circumstanțele descrise rezultă că, în mod indirect, proprietarii bunului imobil au fost supuși unor limitări și intimidări în exercitarea dreptului de proprietate, fiind încălcate în mod flagrant garanțiile legale ale acestui drept. Reieșind din cele expuse, se constată că acțiunile întreprinse de instituțiile statului au limitat exercitarea atributelor dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate, întrucât exploatarea și finalizarea acesteia au fost imposibile în lipsa legalizării terenului aferent.

Reclamanta menționează că până la modernizarea Codului civil, intervenită în anul 2019, nu erau reglementate raporturile juridice dintre un bun imobil proprietate privată amplasat pe un teren proprietate publică a statului. În lipsa unor norme clare, aceste raporturi erau interpretate în defavoarea valorificării dreptului de folosință și posesie al proprietarului construcției, terenul aferent fiind calificat drept inalienabil, imprescriptibil și insesizabil. În același timp, nu își găsește justificare juridică atribuirea terenului aferent unei proprietăți private în domeniul public al statului. Potrivit noțiunii prevăzute la art. 2 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, bunurile domeniului public al statului reprezintă totalitatea bunurilor mobile și imobile destinate satisfacerii intereselor generale ale statului. În mod similar, art. 2 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice

definește bunurile domeniului public ca fiind acele bunuri care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public și aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. În corespondență cu prevederile art. 471 alin. (2) din Codul civil, din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Interesul public presupune afectarea bunului la un serviciu public ori la o activitate care satisface nevoile colectivității, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului potrivit destinației sale. Or, în cazul terenului aferent bunului imobil proprietate privată, nu există nici uz public și nici utilitate publică, acesta nefiind destinat satisfacerii intereselor generale ale statului sau ale colectivității, ci exclusiv deservirii unei construcții aflate în proprietate privată.

Precizează că, intenția de privatizare a terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral ***** a fost exprimată prin cererea din 10.07.2020, anterior nefiind depusă nicio solicitare similară. Cu toate acestea, reclamantei îi sunt impuse limitări inadmisibile în vederea legiferării terenului aferent bunului imobil proprietate privată. Prin urmare, instanța urmează să examineze cauza din perspectiva lipsei oricărui suport juridic pentru menținerea și continuarea aplicării eronate a destinației de domeniu public al statului asupra terenului aferent construcției nefinalizate aflate în proprietate privată. În acest context, se impune restabilirea situației juridice reale și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,516 ha, aferent construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****.

Reclamanta notează că, la data de 22 martie 2021, în adresa Agenției Proprietății Publice a fost expediată o cerere prin care s-a solicitat anularea Actului din 05 noiembrie 2007 privind transpunerea proiectelor în natură, a Actului din 01 august 2008 privind stabilirea hotarelor fixe, a Schemei de stabilire a hotarelor fixe, precum și a Planului geometric al bunului imobil cu nr. cadastral*****, amplasat pe adresa mun. Chișinău, *****. Solicitarea a fost formulată în temeiul erorilor esențiale admise la emiterea actelor menționate, întemeiate pe o stare de fapt necorespunzătoare realității, precum și al caracterului lor ilegal, cu scopul restabilirii dreptului de legiferare a terenului aferent în conformitate cu Contractul de arendă funciară asupra lotului de pământ cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,516 ha, aferent construcției nefinalizate proprietate privată cu nr. cadastral *****.

La data de 19 aprilie 2021, a fost recepționat răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-06-2374 din 16.04.2021, prin care instituția a informat că obiectul solicitărilor formulate constituie, per ansamblu, obiect al examinării judiciare în cadrul litigiului inițiat de reclamantă împotriva Agenției Proprietății Publice, aflat pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, urmând ca instanța de judecată să elucideze toate aspectele ce țin de existența sau inexistența dreptului reclamantei de a privatiza o porțiune din terenul cu nr. cadastral*****.

În temeiul încheierii judecătorești emise la 14 aprilie 2022*, s-a dispus de a conexa acțiunea în contencios administrativ nr.3-624/2021 la cererea de chemare în judecată depusă de Ina Ghereg împotriva Agenției Proprietății Publice privind contestarea actelor administrative și acțiunea în contencios administrativ nr.3-1448/2021 la cererea de chemare în judecată depusă de Ina Ghereg împotriva Agenției Proprietății Publice cu participarea terțului Primăria mun. Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare și Centrul Republican pentru Copii și Tineret ARTICO privind contestarea actelor administrative, la acțiunea în contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Ina Ghereg împotriva Agenției Proprietății Publice cu participarea terțului Agenția Servicii Publice, Primăria mun. Chișinău și Centrul Republican pentru Copii și Tineret ARTICO privind contestarea actelor administrative (nr.3-2015/2020), aflată în procedura judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), Vitalii Ciumac, atribuindu-i numărul unic 3-2015/2020, pentru a fi examinate concomitent. (f.d.5 Vol.II)*

Prin **referințele** depuse, (a se vedea f.d.43-46 Vol.I, 34-36 Vol.III, 150-156 Vol.IV) **autoritatea publică pârâtă – Agenția Proprietății Publice** – a solicitat respingerea ca neîntemeiată a acțiunilor înaintate de Ghereg Ina.

În motivarea poziției sale, pârâtul a indicat că potrivit informațiilor din Banca de date a cadastrului bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel

Mare și Sfânt, 169, constituie proprietate a statului Republica Moldova și face parte din domeniul public. Prin Hotărârea Guvernului nr. 161/2019, cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice, terenul menționat a fost transmis în gestiunea Agenției Proprietății Publice, fiind inclus în anexa nr. 1 a hotărârii respective.

Totodată, pârâtul notează că, la data de 09.06.2020, Agenția Proprietății Publice a recepționat un demers din partea Inei Ghereg, prin care aceasta a solicitat acordarea suportului în vederea realizării procedurii de privatizare a terenului aferent bunului imobil (construcție nefinalizată), proprietate privată a acesteia, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 169, inclusiv coordonarea activității de delimitare a terenului aferent, formarea unui bun imobil nou, aprobarea planului geometric, precum și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****.

Prin răspunsul nr. 03-06-3115 din 08.07.2020, reclamanta a fost informată despre faptul că terenul vizat face parte din domeniul public al statului și, în consecință, nu poate constitui obiect al privatizării.

Referitor la afirmațiile reclamantei potrivit cărora terenul cu nr. cadastral *****nu poate fi considerat a fi de utilitate publică, autoritatea pârâtă menționează că utilitatea publică a terenului nu poate fi pusă la îndoială, întrucât, începând cu anul 2008 (conform informației din Registrul bunurilor imobile), terenul respectiv este grevat cu dreptul de folosință în favoarea Centrului Republican pentru Copii și Tineret, instituție publică educațional-metodică de învățământ extrașcolar la nivel național, parte componentă a sistemului de educație, care contribuie la dezvoltarea și implementarea politicii statului în domeniul educației copiilor și tinerilor. Iar în conformitate cu art. 4 alin. (1) lit. c) al Legii nr.91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (în vigoare la momentul delimitării terenului litigios), din domeniul public al statului fac parte terenurile aferente clădirilor în care își desfășoară activitatea ministerele, alte autorități ale administrației publice central, instituțiile subordonate lor.

Autoritatea pârâtă menționează că din punct de vedere istoric, terenul cu nr. cadastral *****a fost destinat utilizării în scop public (educațional) cu mult înainte de delimitarea sa din anul 2008. Astfel, prin Hotărârea Comitetului executiv orășenesc Chișinău nr. 122 din 07 aprilie 1966, modificată prin hotărârea nr. 98 din 04 aprilie 1968, a fost transmis pentru construcția Palatului Pionerilor și Școlii Sportive terenul cu suprafața de 4,6 ha. Finisarea și recepția finală a construcției a fost efectuată în baza Hotărârii Comitetului Executiv orășenesc Chișinău nr. 29/3 din 31 decembrie 1987, prin care construcția cu suprafața de ***** a fost transmisă de la bilanțul Comitetului executiv la bilanțul Ministerul Învățământului. În prezent, această construcție este utilizată în scopul pentru care a fost edificată, iar utilitatea publică a terenului nu poate fi pusă la îndoială.

Remarcă, că destinația terenului ca bun aparținând domeniului public a fost confirmată inclusiv printr-o serie de acte judecătorești. Astfel, prin Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 22 februarie 2017 (dosarul nr. 2rac-1/17) s-a reținut că: „Terenul numărul cadastral***** este proprietatea statului Republica Moldova și face parte din domeniul public, fapt constatat prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 11 mai 2009, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 28 octombrie 2009.”

Totodată, prin Hotărârea judecătorească nr.2-623/14 din 13 iunie 2014, devenită irevocabilă prin Decizia Curții de Apel din 30.06.2015 (dosar nr. 2a-508/2015), a fost respinsă acțiunea înaintată de Ina Ghereg cu privire la obligarea Agenției Proprietății Publice, Centrului Republican pentru Copii și Tineret și Ministerul Educației (intervenienți accesorii Guvernul Republicii Moldova, Agenția Relații Funciare și Cadastru) să aprobe (coordoneze) planul geometric, constatarea caracterului ilegal al refuzului APP de a coordona planul geometric a terenului cu suprafața de 0,693 ha și obligarea acesteia să coordoneze planul geometric.

În motivarea hotărârii menționate, instanța de judecată a reținut că: „În această ordine de idei se menționează că conform anexei nr. 3 a Hotărârii de Guvern nr. 653 din 06.11.2009, Centrul Republican pentru Copii și Tineret, se regăsește în lista instituțiilor subordonate Ministerului Educației, iar conform art. 4 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 91 din 05 aprilie 2007, de domeniul public al statului țin terenurile aferente clădirilor în care își desfășoară activitatea ministerele, alte autorități ale administrației publice

centrale, instituțiile subordonate lor, deci determină subiectul în cauză a fi de domeniul public fapt ce trece direct sub interdicția prevăzută de art. 1, art. 2 al Legii nominalizate prin care este menționat că de proprietate publică sânt terenurile cu drept de proprietate al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra cărora ține de competența Guvernului sau a autorităților administrației publice locale. Terenurile din domeniul public sânt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează: nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii; nu pot fi supuse executării silite; asupra lor nu se pot constitui garanții reale; nu pot fi dobândite de terți prin uzucapiune. Actele juridice încheiate cu încălcarea alin. (1) sânt lovite de nulitate absolută. Prin urmare, reieșind din cele expuse instanța conchide că, conform certificatului din registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral *****amplasat pe *****, este un bun grevat de către Centrul Republican pentru Copii și Tineret, care se regăsește în subordinea Ministerului Educației, respectiv reprezintă un sector de teren care aparține cu drept de proprietate statului Republica Moldova, care nu a fost trecut în domeniul privat și, deci, reclamanta nu este subiect cu drept de inițiere a formării bunului imobil deoarece nu este nici proprietarul terenului, nici titularul de drepturi reale asupra terenului proprietate publică a statului. Astfel, terenul care se solicită spre delimitare ține de domeniul public al statului, iar adoptarea hotărârilor privind delimitarea terenurilor proprietate publică ține de competența Guvernului Republicii Moldova”.

Referitor la alegațiile reclamantei cu privire la pretinsele acțiuni abuzive de comasare a terenurilor nr. cadastrale *****, Agenția Proprietății Publice menționează că, potrivit prevederilor Legii 354/2004, cu privire la formarea bunurilor imobile, formarea bunului imobil reprezintă un complex de lucrări executate în vederea apariției unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent, prin separare, divizare, comasare sau combinare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile. Potrivit art. 4 din Legea 354/2004, bunul imobil se poate forma în orice scop care nu contravine legislației. La momentul formării bunului imobil nou, nu au fost întreprinse careva acțiuni de contestare a procedurii de comasare a bunurilor imobile enumerate supra, iar scopul acestei comasări nu putea viza, în niciun caz, privarea reclamantei de posibilitatea exercitării atributelor dreptului de proprietate asupra construcției aflate în proprietatea sa. Mai mult, la data formării bunului imobil nou, proprietarul construcției nefinalizate cu nr. cadastral ***** era o altă persoană, care nu a contestat procedura de formare a bunului imobil. Potrivit art. 12 alin. (3) al Legii nr. 354/2004, temei pentru înregistrarea bunului imobil format prin comasare servesc actele ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile inițiale, decizia de formare a bunului imobil și planul cadastral sau geometric al bunului imobil format. Astfel, înregistrarea bunului imobil nou în Registrul bunurilor imobile reprezintă ultima etapă în procesul de formare, aceasta fiind precedată de mai multe etape obligatorii, fiecare dintre ele fiind acceptată de proprietarii bunurilor imobile comasate de la acel moment. Prin urmare, în lipsa oricăror vicii procedurale sau contestații formulate la momentul realizării comasării, nu există niciun temei legal care să justifice calificarea acțiunilor de formare a bunului imobil din anul 2008 drept o „comasare abuzivă”, configurația acestuia fiind, în prezent, pe deplin valabilă și în vigoare.

Cu referire la alegațiile reclamantei potrivit cărora construcția nefinalizată ce-i aparține cu drept de proprietate nu poate fi exploatată și nici finalizată din motivul lipsei atribuirii terenului aferent susceptibil de privatizare, autoritatea pârâtă subliniază că, la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției, reclamanta cunoștea, sau cel puțin avea posibilitatea să cunoască despre statul juridic al terenului pe care este amplasată construcția, cine era proprietarul terenului și apartenența la domeniul public, or statul Republica Moldova este proprietarul acestui teren din anul 1999, iar delimitarea pe domenii a terenului a fost efectuată în același an în care a avut loc formarea prin comasare a bunului imobil nou (anul 2008) - informație care în virtutea legii (art. 290 Cod Civil în redacția de până la 2019), era și este publică. Totodată, potrivit prevederilor de la art. 10^1 din Legea nr. 121/2007, delimitarea bunurilor imobile proprietate publică se finalizează cu înregistrarea drepturilor și a domeniilor în registrul bunurilor imobile.

Referitor la invocarea de către reclamantă a protecției dreptului de proprietate prin prisma art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Agenția Proprietății Publice menționează că jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului utilizează, în interpretarea acestei

norme, și noțiunea de „speranță legitimă de a obține un bun”. În cauza Kopecký împotriva Slovaciei (Hotărârea din 7 ianuarie 2003), Curtea a statuat că, deși art.1 al Protocolului nr.1 trebuie să vizeze un drept de proprietate actual, cât timp Convenția nu garantează dreptul de a obține proprietatea unui bun, prin excepție Convenția garantează speranța legitimă de a obține un bun ori o creanță certă cu valoare patrimonială. Din jurisprudența menționată rezultă că speranța legitimă de a obține un bun reprezintă o extindere a aplicării articolului 1 al Protocolului 1 și asupra unor bunuri care nu se află încă în patrimoniul reclamantului, dar acesta având un drept de a obține proprietatea asupra lor recunoscut de legislația statului. Legislația Republicii Moldova nu permite nici într-un caz expunerea la privatizare a proprietății statului care face parte din domeniul public al acestuia, iar reclamanta nu a putut avea o speranță legitimă de a dobândi dreptul de proprietate asupra respectivului teren. În acest sens, sunt relevante prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, care la pct. 2 stabilește expres că Regulamentul stabilește condițiile și modul de vînzare-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). Totodată, pct. 4 al aceluiași Regulament prevede expres că, prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor - din domeniul public. Prin urmare, în corespundere cu prevederile legislative menționate, reclamanta nu a avut niciodată un drept actual sau un drept potențial asupra terenului litigios. Or, la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate, terenul cu nr. cadastral *****era deja delimitat ca aparținând domeniului public al statului, iar interdicțiile privind privatizarea unui asemenea teren erau expres prevăzute de legislația Republicii Moldova în vigoare la acel moment.

Pârâta menționează că, potrivit prevederilor Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, bunurile domeniului public al statului constituie totalitatea bunurilor mobile și imobile destinate satisfacerii intereselor generale ale statului. Conform art. 22 alin. (1) lit. f) din legea menționată, pot constitui obiect al privatizării terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcții, cu excepția celor nominalizate la art. 53 alin. (5). În mod corespunzător, art. 53 alin. (5) stabilește expres că nu pot fi privatizate terenurile din domeniul public.

Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 91/2019, invocate de reclamantă, potrivit cărora proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) proprietate privată, amplasate pe terenurile proprietate publică de stat, aveau obligația de a legifera posesia sau folosința terenului aferent prin încheierea unor contracte de locațiune, arendă, superficie sau vânzare-cumpărare până la data de 31 decembrie 2019, sunt irelevante pentru soluționarea prezentei spețe. Aceste dispoziții, coroborate cu prevederile Legii nr. 121/2007 și ale Hotărârii Guvernului nr. 1428/2008, demonstrează fără echivoc că, prin excludere expresă, reglementarea respectivă nu se aplică terenurilor cu statut de domeniu public, aspect prevăzut inclusiv la pct. 4 din Hotărârea Guvernului nr. 91/2019. Mai mult, potrivit art. 10 alin. (1), (2) și (6) din Legea nr. 121/2007, bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. Bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, în particular: a) nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice. Actele juridice privind înstrăinarea sau dobîndirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum și actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sînt lovite de nulitate absolută.

Potrivit art.457 Cod Civil (redacția ulterioară anului 2019), bunurile pot circula liber, cu excepția cazurilor cînd circulația lor este limitată sau interzisă prin lege. Or, așa cum a fost demonstrat anterior,

circulația juridică a bunurilor din domeniul public al statului este expres interzisă prin legislația specială aplicabilă.

Referitor la solicitarea reclamantei privind garantarea îndeplinirii clauzelor contractuale prevăzute la pct. 2.1 din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 6189 din 06.11.2003, Agenția Proprietății Publice menționează că își exercită atribuțiilor funcționale în strictă conformitate cu prescripțiile legii și garantează tuturor cetățenilor respectarea tuturor drepturilor constituționale, inclusiv ale celor dobândite prin efectul unor acte juridice translative de drepturi. Totodată, terenul cu suprafața de *****, nu constituie obiectul contractului invocat de reclamantă, or potrivit pct. 2.1 al Contractului de vânzare-cumpărare nr. 6189 din 06.11.2003, obiect al tranzacției constituie Casa pionerilor și elevilor (sală pentru 650 locuri cu localuri de club) situată în mun. Chișinău, *****, și nu terenul aferent acesteia.

Astfel, prin răspunsul nr. 03-06-6423 din 14.12.2020 (a cărui revocare parțială se solicită), Agenția Proprietății Publice a oferit reclamantei posibilitatea de a beneficia de dreptul de locațiune (în limitele și în condițiile legii), asupra suprafeței de teren necesară procesului tehnologic, asigurându-i astfel posibilitatea de a legaliza un drept de folosință asupra unei porțiuni din terenul pe care este amplasată construcția nefinalizată aflată în proprietatea sa.

Cu referire la acest aspect, autoritatea publică menționează că, potrivit art. 7 alin. (3) lit. f[3]) al Legii nr. 121/2007, în domeniul administrării proprietății publice, de competența organului abilitat (APP) sânt (inclusiv) administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate publică a statului, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/superficie. Astfel, în vederea exercitării eficiente a acestei atribuții, Guvernul a adoptat Hotărârea Guvernului nr. 91/2019, prin care a fost reglementat modul de încheiere a contractelor de locațiune/arendă/superficie sau de vânzare-cumpărare. Din prevederile speciale ale respectivului act normativ rezultă fără echivoc că modalitatea de constituire a dreptului de superficiei asupra terenurilor proprietate a statului, este exclusiv cea contractuală. Or, superficia legală, reglementată de Legea nr. 133/2018, la care face trimitere reclamanta, este exclusă ca modalitate de legalizare a dreptului asupra terenurilor proprietate publică, prin prisma reglementărilor speciale aplicabile acestora.

Totodată, pârâta subliniază că în cererea de chemare în judecată se regăsesc alegații contradictorii, or, pe de o parte, reclamanta invocă existența dreptului de superficie legală, iar pe de altă parte, solicită obligarea APP la încheierea unui contract de locațiune în vederea transmiterii aceluiași drept. În acest context, pârâta precizează că art. 654 alin. (1) din Codul civil, în partea ce vizează transmiterea dreptului de superficie prin contract de locațiune, reglementează dreptul superficiarului de a transmite propriul drept unei terțe persoane, și nu situația în care proprietarul terenului ar putea fi obligat să încheie un asemenea act juridic.

Referitor la solicitarea reclamantei de revocare a răspunsului nr. 03-06-6423 din 14.12.2020, în partea ce vizează pretinsa „restricționare a dreptului de legiferare a terenului aferent construcției nefinalizate”, inclusiv limitările privind formarea de bunuri imobile noi, dreptul de înstrăinare și alte aspecte invocate de reclamantă, APP menționează că o asemenea cerere nu poate fi admisă. Astfel, autoritatea subliniază că, potrivit pct. 5 din Hotărârea Guvernului nr. 91/2019, la transmiterea în locațiune/arendă/superficie nu se admite formarea de bunuri noi. În aceste condiții, având în vedere că unica modalitate legală de legiferare a unui drept asupra unei porțiuni din terenul cu nr. cadastral *****este locațiunea, APP nu poate permite formarea unui bun imobil nou fără a încălca prevederile imperative ale Regulamentului privind valorificarea terenurilor proprietate publică a statului.

În concluzie, Agenția Proprietății Publice subliniază că proprietarul terenului cu nr. cadastral *****este statul Republica Moldova, iar potrivit art. 500 alin. (1) din Codul civil (redacția ulterioară anului 2019), proprietarul exercită dreptul de posesiune, folosință și dispoziție asupra bunului. Prin urmare, hotărârea asupra sorții bunului aparține exclusiv proprietarului, iar obligarea acestuia la înstrăinare sau la modificarea regimului juridic al bunului constituie o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate. În conformitate cu art. 501 alin. (2) din Codul civil, nimeni nu poate fi silit să cedeze proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire, iar exproprierea se efectuează exclusiv în condițiile legii.

Totodată, terenul cu nr. cadastral *****a fost înregistrat în temeiul Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. *****din 07.08.2008, act juridic emis în conformitate cu art. 28 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 1543/1998, care conține date privind configurația, suprafața, amplasamentul, adresa și gestionarul terenului. Datele înscrise în Registrul bunurilor imobile sunt publice, iar reclamanta avea posibilitatea, la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate amplasate pe acest teren, să se informeze cu privire la regimul juridic și statutul bunului.

Prin referința depusă, **terțul — Centrul Republican poentru Copii și Tineret „ARTICO" —** a solicitat respingerea acțiunii înaintate de Ghereg Ina ca fiind neîntemeiată.

În motivarea poziției sale, terțul invocă aceleași circumstanțe de fapt și de drept ca și autoritatea pârâtă — Agenția Proprietății Publice. (f.d.41-44 Vol.II)

Prin referința depusă, **terțul — Primăria municipiului Chișinău —** și-a exprimat poziția în susținerea cererii de chemare în judecată înaintate de Ghereg Ina, solicitând admiterea acesteia. (f.d.128-130 Vol.IV)

Astfel, Primăria municipiului Chișinău menționează că, în perioada sovietică, prin Decizia Comitetului executiv de deputați ai poporului din Chișinău nr. 122 din 07.04.1966, terenul cu suprafața de 12 ha a fost repartizat Direcției construcții capitale a executivului pentru construcția Palatului „pionerilor" și Școlii sportive pentru copii, inclusiv din contul strămutării locatarilor care locuiau pe acest teritoriu. Conform pct. 2 al deciziei și anexei, Direcția construcții capitale a asigurat strămutarea locatarilor, precum și compensarea costului plantațiilor defrișate conform legislației în vigoare. Decizia nr. 122 din 07.04.1966 a fost ulterior modificată prin Decizia Comitetului executiv Chișinău nr. 98 din 04.04.1968 și completată prin Decizia nr. 19/4 din 08.09.1977. În actul de stabilire a hotarelor în natură, conform deciziei nr. 19/4 din 08.09.1977, se atestă că toate vecinătățile (deținătorii adiacenți) erau subdiviziuni municipale (Direcția construcții capitale și Direcția spații verzi).

Totodată, terțul notează că încăperile/construcțiile de pe *****, cu excepția „sălii de festivități" (amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****), au fost preluate de către Guvern și de alte entități fără existența unei decizii a Consiliului municipal Chișinău privind transmiterea bunurilor din proprietatea municipală.

Subliniază că „sala de festivități" a fost comercializată de municipalitate în temeiul Deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr. 1/19 din 16.01.2003, proprietar devenind inițial *****, iar în prezent Ghereg Ina.

În continuare, terțul specifică, că prin decizia nr. 5/42 din 21.02.2002 cu privire la stabilirea dreptului de proprietate municipală asupra unor terenuri, s-a decis stabilirea dreptului de proprietate municipală asupra terenurilor indicate în anexa nr. 1, conform planurilor-anexă nr. 1.1.-1.27. Astfel, potrivit anexei nr. 1 la Decizia nr. 5/42 din 21.02.2002, terenul situat în *****, cu suprafața de 0,6 ha și destinația urbanistică „sală de festivități a Palatului elevilor", constituie proprietate municipală.

La cererea proprietarului construcției (*****), prin Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 37/17-3 din 27.12.2005, s-a dispus transmiterea în arendă, pe un termen de cinci ani, a lotului de pământ cu suprafața de *****, situat pe *****/1, pentru definitivarea construcției obiectivului social-cultural proprietate privată, conform planului anexă. În temeiul acestei decizii și al legislației funciare în vigoare, la 10.01.2006 a fost încheiat Contractul nr. 4534/2005 între Primăria municipiului Chișinău și dl *****, privind posesia și folosința terenului proprietate municipală cu suprafața de 0,516 ha (nr. cadastral *****). Dreptul de proprietate municipală asupra terenului, precum și dreptul de folosință, au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile la data de 24.06.2006.

De asemenea, terțul menționează că, în urma vizualizării datelor din Registrul bunurilor imobile în format electronic, s-a constat că, în lipsa acordului (deciziei) Consiliului municipal Chișinău și fără existența unei cereri în acest sens, terenul cu nr. cadastral ***** a fost radiat din Registrul bunurilor imobile de către Serviciul cadastral teritorial.

Terțul relevă că, potrivit datelor cadastrului funciar ținut de către Direcția funciară din cadrul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, aprobat anual de către Guvern, inclusiv prin

hotărârile nr. 559/2018, 243/2019, nr. 357/2020 și nr. 52/2021, terenul vizat (cu nr. cadastral *****) constituie domeniul privat al municipiului Chișinău, neexinstând o hotărâre de Guvern prin care acesta să fie solicitat spre transmitere în proprietatea statului. Or, potrivit art. 8 alin. (3) din Legea nr. 523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, transmiterea unui bun din proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale în proprietatea publică a statului se face la propunerea Guvernului, prin hotărâre a consiliului local.

Totodată, terțul arată că Agenția Relații Funciare și Cadastru a emis titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral *****din 07.06.2008 în lipsa unei hotărâri de Guvern corespunzătoare, prin care terenul ar fi fost înregistrat ca proprietate a statului și atribuit deținătorului de teren, contrar prevederilor art. 20 din Codul funciar, în redacția în vigoare la data emiterii titlului.

În contextul celor expuse, terțul apreciază că terenul cu nr. cadastral ***** constituie proprietate municipală din domeniul privat, urmând a fi restabilit dreptul de proprietate municipală asupra acestuia.

În referința depusă, **Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din cadrul Primăriei municipiului Chișinău** a indicat că, terenul destinat construcției obiectivului în cauză a fost atribuit inițial de către autoritățile administrației publice locale, în temeiul deciziilor Comitetului executiv Chișinău nr. 122 din 07.04.1966 și nr. 98 din 04.04.1968. Totodată, prin decizia Comitetului executiv Chișinău nr. 29/3 din 31.12.1987 a fost transmis în gestiune economică complexul de clădiri edificat, fapt ce confirmă exercitarea legală de către administrația publică locală a prerogativelor de proprietar asupra bunurilor aflate în administrare.

Se menționează că, în perioada sovietică, terenurile destinate construcției obiectivelor de interes public al statului (de nivel republican sau unional) se atribuiau exclusiv în baza hotărârilor Sovietului de Miniștri (actualul Guvern). În speță, o asemenea hotărâre nu a existat.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 37/17-3 din 27.12.2005 a fost atribuit în posesie și folosință terenul aferent cu suprafața de 0,516 ha, cu nr. cadastral *****, titularului dreptului de proprietate asupra construcției — dl *****. Decizia respectivă a fost adoptată în temeiul dreptului material și cu respectarea procedurii prevăzute de legislația în vigoare și nu a fost anulată. La data adoptării acesteia, Consiliul municipal Chișinău era unica autoritate publică competentă să dispună atribuirea terenului aferent și să încaseze plata pentru folosirea acestuia la bugetul public. În lipsa unei decizii a Consiliului municipal Chișinău și fără existența unei cereri în acest sens, terenul cu nr. cadastral ***** a fost radiat din Registrul bunurilor imobile de către organul cadastral teritorial Chișinău. Potrivit datelor cadastrului funciar ținut de Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare și aprobat anual prin hotărârile Guvernului, inclusiv nr. 559/2018, nr. 243/2019, nr. 357/2020 și nr. 52/2021, terenul în cauză constituie domeniul privat al municipiului Chișinău. Totodată, nu există nicio hotărâre de Guvern prin care acest teren să fi fost solicitat pentru transfer în proprietatea statului.

Se mai arată că Agenția Relații Funciare și Cadastru a emis titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. cadastral *****din 07.06.2008 în lipsa unei hotărâri de Guvern corespunzătoare, prin care terenul ar fi fost înregistrat ca proprietate a statului și atribuit deținătorului, contrar prevederilor art. 20 din Codul funciar în redacția aplicabilă la data emiterii actului. Totodată, actele care au stat la baza perfectării titlului menționat — actul de stabilire a hotarelor fixe din 01.08.2008, schema hotarelor și planul geometric al terenului nr. *****— nu corespund cerințelor Instrucțiunii nr. 107 din 27.05.2003 privind modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice.

În particular, nu au fost respectate cerințele referitoare la: - înștiințarea titularilor drepturilor asupra terenurilor adiacente; - coordonarea hotarelor cu proprietarii interesați; - participarea autorității administrației publice locale competente; - existența unui act administrativ legal de atribuire a terenului cu configurația și suprafața respectivă; - respectarea hotarelor cadastrale existente, fiind admisă suprapunerea cu alte terenuri înregistrate, situație inadmisibilă în sistemul cadastral. Prin urmare, s-a constatat că: - persoanele interesate și deținătorul terenului nr. cadastral ***** nu au fost înștiințați despre lucrările cadastrale; - Primăria municipiului Chișinău și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare nu au avizat documentația, deși aceasta era obligatorie la formarea inițială a terenului; - nu a existat un act

administrativ legal de atribuire a terenului; - hotarele stabilite nu corespundeau evidenței cadastrale existente.

În continuare, se arată că prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, în favoarea reclamantei (titulară a dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****) s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului aferent, iar dimensiunile concrete ale terenului grevat urmau a fi stabilite de către proprietarul terenului, respectiv Consiliul municipal Chișinău. În vederea aplicării acestor norme legale, Consiliul municipal Chișinău a adoptat Decizia nr. 11/13 din 16.07.2020, prin care a fost aprobat Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune având ca obiect terenuri municipale.

Se menționează că, din cauza radierii nelegale a dreptului de proprietate municipală asupra terenului în anul 2008, nu a fost posibilă emiterea somațiilor de plată a redevenței, fapt ce a prejudiciat bugetul municipal și, concomitent, a lipsit reclamanta de posibilitatea obținerii actelor permisive necesare valorificării obiectivului aflat într-o stare avansată de degradare.

În final, se arată că niciuna dintre situațiile de stingere a dreptului asupra terenului prevăzute de art. 23 și art. 25 din Codul funciar nu au avut loc, iar retragerea terenului din patrimoniul municipal s-a produs în mod arbitrar, echivalând cu o expropriere fără respectarea procedurilor legale privind declararea utilității publice și acordarea unei despăgubiri juste și prealabile.

În temeiul cererii din 07 februarie 2023 (f.d. 61, vol. II), prin încheierea protocolară din 08 februarie 2023, s-a dispus înlocuirea în proces a reclamantei Ghereg Ina cu succesorii săi în drepturi – SC „Inamstro" SRL şi SC „Atlassian" SRL în legătură cu semnarea contractului de vînzare-cumpărare din 22.09.2022.

Ulterior, prin încheierea protocolară din 25 martie 2024, s-a dispus admiterea în proces a SRL „Win Capital" în calitate de succesor în drepturi a SC „Atlassian" SRL.

În ședința de judecată, reprezentanții reclamantului SRL Inamstro, Țurcan Artiom și avocatul Briceag Ion, au solicitat admiterea acțiunii conform motivelor de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul coreclamantului SRL Win Capital nu s-a prezentat fiind citat legal. Astfel, având în vedere că partea neprezentă a fost legal citată cu privire la examinarea cauzei, instanța de judecată, în temeiul art. 218 lit. d) din Codul administrativ, a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia.

În ședința de judecată reprezentantul autorității pârâte Agenția Proprietății Publice, Malanciuc Irina, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, în baza circumstanțelor de fapt și drept expuse în referință.

Reprezentanții terților — Agenția Servicii Publice, Primăria municipiului Chișinău și Centrul Republican pentru Copii și Tineret „ARTICO" — nu s-au prezentat în ședința de judecată de examinare a cauzei în fond, fiind citați legal, însă au participat anterior la ședințele de judecată. Astfel, având în vedere că părțile neprezente au fost legal citate cu privire la examinarea cauzei, instanța de judecată, în temeiul art. 218 lit. d) din Codul administrativ, a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând circumstanțele de fapt și de drept prin prisma probelor pertinente și concludente administrate în cauză și prin raportare la prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, pentru următoarele considerente.

Conform prevederilor art. 189 alin. (1) și (2) Cod 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 când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Conform art.2 alin.(1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.

Conform art.3 Cod administrativ, Legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținîndu-se cont de interesul public și de regulile statului de drept.

Conform art.18 Cod administrativ, interesul public 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. 22 alin. (1) Cod 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.

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

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

Conform art. 225 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; 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.

Conform art.206 alin.(1) Cod administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Potrivit art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Analizând circumstanțele speței prin prisma normelor legale precitate, instanța de judecată constată că reclamantul a respectat procedura prealabilă și termenul de înaintare a acțiunii în contencios administrativ, motiv pentru care acțiunea este admisibilă și urmează a fi examinată în fond.

În privința competenței instanței de judecată de a examina acțiunea în contencios administrativ, se constată că, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ, competența revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani). Prin urmare, acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu, în temeiul art. 22 și art. 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiectul examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie contestarea actelor administrative și obligarea autorității publice la emiterea unui act administrativ individual favorabil.

Din materialele cauzei, instanța reține că, la data sesizării instanței de judecată cu prezenta acțiune de contencios administrativ, Ghereg Ina deținea dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, construcție nefinalizată, amplasată în mun. Chișinău, *****, în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 433 din 27.02.2013 și Contractului de determinare a cotelor-părți din proprietatea comună în devălmășie, cu donația cotei-părți, din 04 iulie 2017. (f.d.12-16 Vol.I)

Ulterior, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1-466 din 29.09.2022, dreptul de proprietate asupra bunului imobil respectiv a fost transmis către SC „Inamstro” SRL și SC „Atlassian” SRL, fiecare dobândind câte ½ cotă-parte. (f.d.63-71 Vol.II)

Conform informației prezentate în extrasul din Registrul bunurilor imobile, construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****, este amplasata pe terenul cu nr. cadastral*****, suprafața de *****, situat în mun. Chișinău, *****, teren ce aparține domeniului public al statului. (f.d.72-76 Vol.II)

Instanța reține că, la data de 09 iunie 2020, Ghereg Ina, în calitate de proprietar al construcției nefinalizate, s-a adresat Agenției Proprietății Publice cu cerere prin care a solicitat oferirea suportului necesar în vederea realizării procedurii de privatizare a terenului aferent construcției nefinalizate, invocând necesitatea acestuia pentru procesul tehnologic și de deservire a imobilului, potrivit studiului de prefezabilitate elaborat de Î.M. „Chișinăuproiect", precum și coordonarea activităților ce țin de delimitarea terenului și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a acestuia. (f.d.10-11 Vol.I)

Prin răspunsul nr.03-06-3115 din 08.07.2020, Agenția Proprietății Publice a informat petiționara că solicitarea privind privatizarea unei porțiuni din terenul cu nr. cadastral***** nu poate fi satisfăcută, întrucât terenul respectiv constituie proprietate publică a statului Republica Moldova, fiind înregistrat la data de 03.02.1999 și inclus în Lista terenurilor proprietate publică a statului, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 161/2019, poziția *****. Totodată, autoritatea publică a invocat prevederile art. 10 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, precum și ale art. 5 alin. (1) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, potrivit cărora bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, neputând fi înstrăinate sau privatizate (f.d.31 Vol.I)

În acest context, la data de 10 iulie 2020, Ghereg Ina a formulat cerere prealabilă prin care a solicitat revocarea prin anulare a actului administrativ nr. 03-06-3115 din 08.07.2020 și satisfacerea cererii inițiale din 09.06.2020. (f.d.32-35 Vol.I)

Neprimind un răspuns în termenul prevăzut de legislație, la data de 28 august 2020, Ghereg Ina a sesizat instanța de judecată cu prima cerere de chemare în judecată. (f.d.3-7 Vol.I)

Ulterior, prin cererea din 23 noiembrie 2023, Ghereg Ina a solicitat Agenția Proprietății Publice acordul prealabil pentru elaborarea studiului de fezabilitate având ca obiect terenul aferent construcției nefinalizate, necesar procesului tehnologic și de deservire a acesteia. (f.d.6 Vol.III)

Prin răspunsul nr.03-06-6423 din 14.12.2020, Agenția Proprietății Publice și-a exprimat acordul privind inițierea elaborării studiului de fezabilitate de către o companie licențiată în domeniul urbanismului, exclusiv în scopul transmiterii terenului în locațiune, fără formarea unor bunuri imobile noi și fără drept de înstrăinare, reiterând imposibilitatea legală a privatizării terenului ce face parte din domeniul public al statului. (f.d.7 Vol.III)

La data de 20 ianuarie 2021, Ghereg Ina a formulat o nouă cerere prealabilă, prin care a solicitat, între altele, anularea parțială a actului administrativ nr. 03-06-6423 din 14.12.2020, recunoașterea dreptului de valorificare juridică a terenului aferent construcției nefinalizate și comunicarea actelor ce au stat la baza comasării terenurilor. (f.d.8-10 Vol.III)

Prin răspunsul nr.05-06-696 din 04.02.2021, Agenției Proprietății Publice, a respins solicitările formulate, reiterând poziția sa potrivit căreia reclamanta nu a deținut și nu deține un drept actual sau potențial, în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, asupra terenului cu nr. cadastral*****, întrucât, la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate, terenul aferent se afla deja în domeniul public al statului, asupra căruia exista interdicția legală de privatizare. (f.d.11-13 Vol.III)

Ca urmare, la data de 03 martie 2021, Ghereg Ina a depus cea de-a doua cerere de chemare în judecată. (f.d.2-5 Vol.III)

Ulterior, la data de 22 martie 2021, reclamanta s-a adresat din nou Agenției Proprietății Publice cu o cerere complexă, prin care a solicitat, între altele, constatarea pretinsului abuz de drept al autorităților publice, recunoașterea existenței dreptului de privatizare a terenului aferent construcției nefinalizate, anularea actelor cadastrale emise în anii 2007–2008 și realizarea procedurilor de modificare a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile. (f.d.16-25 Vol.IV)

Prin răspunsul nr. 05-06-2374 din 16.04.2021, Agenția Proprietății Publice a informat petiționara că obiectul solicitărilor formulate se află deja spre examinare în cadrul litigiilor pendinte pe rolul instanței

de judecată, urmând ca aceasta să se pronunțe asupra existenței sau inexistenței dreptului reclamantei de a privatiza o porțiune din terenul cu nr. cadastral*****. (f.d.26 Vol.IV)

În consecință, la data de 19 mai 2021, Ghereg Ina a formulat cea de-a treia cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice. (f.d.4-13 Vol.IV)

Potrivit prevederilor art. 471 alin. (1) și (2) din Codul civil, bunurile care aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sînt trecute în domeniul public. Din domeniul public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivităţii, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului potrivit destinaţiei sale.

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (în vigoare la data delimitării terenului litigios), fac parte din domeniul public al statului terenurile aferente clădirilor în care își desfășoară activitatea ministerele, alte autorități ale administrației publice centrale, precum și instituțiile subordonate acestora.

Potrivit art. 2 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, *bunurile domeniului public al statului* constituie totalitatea bunurilor mobile și imobile destinate satisfacerii intereselor generale ale statului.

Conform art. 22 alin. (1) lit. f) din aceeași lege, pot constitui obiect al privatizării terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcții, cu excepția celor nominalizate la art. 53 alin. (5).

Potrivit art. 53 alin. (5) lit. a) din Legea nr. 121/2007, nu pot fi privatizate terenurile care fac parte din domeniul public.

Totodată, art. 10 alin. (1), (2) și (6) din Legea nr. 121/2007 statuează că bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice, circuitul civil al acestora fiind interzis, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege. Bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, în special neputând fi înstrăinate, inclusiv prin privatizare sau prin depunere în capitalul social al persoanelor juridice. Actele juridice privind înstrăinarea ori dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, sunt lovite de nulitate absolută.

Conform prevederilor art. 2 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, *bunuri ale domeniului public* sunt bunurile care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public și aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale.

În conformitate cu art. 7 din Legea nr. 29/2018, proprietatea publică a statului se constituie din totalitatea bunurilor imobile care, la data intrării în vigoare a Legii nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, se aflau în administrarea, gestiunea ori folosința autorităților administrației publice centrale, a instituțiilor publice ale statului, a întreprinderilor de stat și a societăților comerciale cu capital majoritar de stat, precum și din bunurile atribuite ori dobândite ulterior prin acte translative de proprietate, cu excepția celor legal înstrăinate.

Potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 29/2018, bunurile domeniului public formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, fiind inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, iar circuitul civil al acestora este limitat strict în condițiile legii.

Raportând prevederile legale menționate la circumstanțele speței, instanța constată că terenul cu nr. cadastral*****, cu suprafața de *****, de pe *****, mun. Chișinău, pe care este amplasată construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****, face parte din domeniul public al statului Republica Moldova, fapt confirmat prin înscrierile din Registrul bunurilor imobile și prin includerea acestuia în Lista terenurilor proprietate publică a statului, domeniul public, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 161/2019.

Potrivit normelor legale analizate, bunurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, iar privatizarea acestora este expres interzisă de lege, inclusiv în situația în care pe terenul respectiv este amplasată o construcție aflată în proprietate privată.

Instanța reține că dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate cu nr. cadastral ***** nu generează, prin ea însăși, nașterea unui drept real asupra terenului aferent, în lipsa unui temei legal sau a unui act administrativ prin care un asemenea drept să fi fost constituit în mod expres.

Totodată, la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției respective, terenul aferent se afla deja delimitat ca bun aparținând domeniului public al statului, asupra acestuia existând o interdicție legală expresă de înstrăinare și privatizare, fapt care exclude existența unui drept actual sau potențial al reclamanților asupra terenului litigios.

În acest context, instanța constată că nu poate fi reținută incidența art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, întrucât legislația națională nu recunoaște niciun drept sau vocație juridică de dobândire a terenurilor din domeniul public, iar reclamanții nu puteau avea o „speranță legitimă" în sensul jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului.

Referitor la susținerile reclamanților potrivit cărora terenul litigios nu ar avea caracter de utilitate publică, instanța constată că acestea sunt neîntemeiate. Or, din actele cauzei rezultă că, începând cu anul 2008, terenul este grevat cu drept de folosință în favoarea Centrului Republican pentru Copii și Tineret, instituție publică educațional-metodică de nivel național, parte componentă a sistemului de educație, aflată în subordinea Ministerului Educației.

Potrivit art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (în vigoare la momentul delimitării), fac parte din domeniul public al statului terenurile aferente clădirilor în care își desfășoară activitatea ministerele, autoritățile administrației publice centrale și instituțiile subordonate acestora.

Instanța reține că destinația publică a terenului este una istorică și continuă, fiind stabilită cu mult înainte de delimitarea cadastrală. Astfel, prin Hotărârea Comitetului executiv orășenesc Chișinău nr. 122 din 07.04.1966, modificată prin Hotărârea nr. 98 din 04.04.1968, terenul a fost transmis pentru construcția Palatului Pionerilor și a Școlii Sportive, iar prin Hotărârea nr. 29/3 din 31.12.1987 edificiul a fost recepționat și transmis în gestiunea Ministerului Învățământului. În prezent, construcția este utilizată conform destinației inițiale, iar caracterul de utilitate publică al terenului nu poate fi pus la îndoială.

Statutul juridic al terenului a fost confirmat și prin acte judecătorești irevocabile. Astfel, prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 22 februarie 2017 (dosarul nr. 2rac-1/17), s-a reținut expres că terenul cu nr. cadastral***** este proprietatea statului Republica Moldova și face parte din domeniul public.

De asemenea, prin Hotărârea judecătorească nr. 2-623/14 din 13.06.2014, menținută prin Decizia Curții de Apel din 30.06.2015, a fost respinsă o acțiune anterioară înaintată de Ghereg Ina (reclamanta inițială în prezenta cauză), instanțele stabilind că aceasta nu este titular al vreunui drept real asupra terenului proprietate publică și nu are calitatea de subiect îndreptățit să inițieze procedura de formare a bunului imobil.

Cu referire la alegațiile privind pretinsa comasare abuzivă a terenurilor cu nr. cadastrale *****, instanța constată că procedura de formare a bunului imobil prin comasare a fost realizată în conformitate cu prevederile Legii nr. 354/2004 privind formarea bunurilor imobile, nefiind formulate contestații la momentul efectuării acesteia, iar existența unor vicii procedurale nu a fost demonstrată prin probe pertinente și concludente.

În ceea ce privește susținerea reclamanților referitoare la imposibilitatea exploatării sau finalizării construcției din cauza lipsei atribuirii terenului aferent, instanța constată că, la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției, partea reclamantă cunoștea și avea posibilitatea să cunoască statutul juridic al terenului, informațiile fiind accesibile publicului prin Registrul bunurilor imobile. Terenul litigios se află în proprietatea statului Republica Moldova încă din anul 1999, iar delimitarea pe domenii a fost efectuată în anul 2008, odată cu formarea bunului imobil prin comasare. Prin urmare, imposibilitatea exploatării sau finalizării construcției nu poate fi imputată Agenției Proprietății Publice.

Instanța mai reține că prevederile Hotărârii Guvernului nr. 91/2019, invocate de reclamantă, potrivit cărora proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) proprietate privată, amplasate pe terenurile proprietate publică de stat, ar fi avut obligația de a legifera posesia sau folosința

terenului aferent prin încheierea unor contracte de locațiune, arendă, superficie sau vânzare-cumpărare până la data de 31 decembrie 2019, sunt irelevante pentru soluționarea prezentei spețe.

Aceste dispoziții, coroborate cu prevederile Legii nr. 121/2007 și ale Hotărârii Guvernului nr. 1428/2008, demonstrează fără echivoc că reglementarea respectivă nu se aplică terenurilor cu statut de domeniu public, aspect confirmat expres la pct. 4 din Hotărârea Guvernului nr. 91/2019.

Mai mult, potrivit art.10 alin. (1), (2) și (6) din Legea nr. 121/2007, bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege. Bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile și, în particular: a) nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice. Orice act juridic prin care aceste bunuri ar fi înstrăinate sau dobândite de persoane fizice ori juridice cu capital privat, inclusiv prin privatizare sau prin comodat, este lovit de nulitate absolută.

În completare, potrivit art. 457 Cod Civil (redacția ulterioară anului 2019), bunurile pot circula liber doar dacă legea nu prevede altfel. În cazul de față, circulația juridică a bunurilor din domeniul public al statului este expres interzisă prin legislația specială aplicabilă, inclusiv prin Legea nr. 121/2007, ceea ce exclude orice drept de dispoziție al reclamanților asupra terenului litigios.

Referitor la solicitarea reclamantei privind garantarea îndeplinirii clauzelor contractuale prevăzute la pct. 2.1 din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 6189 din 06.11.2003, instanța reține că Agenția Proprietății Publice își exercită atribuțiile funcționale în strictă conformitate cu legea și garantează tuturor cetățenilor respectarea drepturilor constituționale, inclusiv ale celor dobândite prin acte juridice translative de drepturi. Totodată, terenul cu suprafața de ***** nu constituie obiectul contractului invocat de reclamantă, deoarece pct. 2.1 din contract se referă exclusiv la Casa pionerilor și elevilor (sală pentru 650 locuri cu localuri de club), situată în ***** și nu la terenul aferent acesteia.

Prin răspunsul nr. 03-06-6423 din 14.12.2020, Agenția Proprietății Publice a oferit reclamantei posibilitatea de a beneficia de dreptul de locațiune asupra suprafeței de teren necesară procesului tehnologic, asigurând astfel posibilitatea legală de folosință asupra unei porțiuni din terenul pe care se află construcția nefinalizată.

Potrivit art.7 alin.(3) lit. f^3) din Legea nr. 121/2007, administrarea terenurilor proprietate publică, inclusiv darea acestora în locațiune, arendă sau superficie, intră în competența Agenției Proprietății Publice, în modul stabilit de Guvern. Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 reglementează modalitatea contractuală de constituire a dreptului de locațiune/arendă/superficie sau de vânzare-cumpărare, exclusiv pentru terenuri cu statut legal prevăzut de lege, excluzând superficia ca modalitate de legalizare a dreptului asupra terenurilor proprietate publică.

Instanța constată contradicția reclamanților între invocarea dreptului de superficie legală și solicitarea obligării autorității pârâte la încheierea unui contract de locațiune pentru același drept. În conformitate cu art. 654 alin. (1) Cod Civil, transmiterea dreptului de superficie prin contract de locațiune se aplică exclusiv dreptului superficiarului de a transmite propriul drept unei terțe persoane și nu obligă proprietarul terenului să încheie actul juridic.

În ceea ce privește cererea de revocare a răspunsului nr. 03-06-6423 în partea ce vizează pretinsa restricționare a dreptului de legiferare a terenului aferent construcției nefinalizate, instanța reține că, potrivit pct. 5 din Hotărârea Guvernului nr. 91/2019, la transmiterea în locațiune/arendă/superficie nu se admite formarea de bunuri imobile noi. Astfel, unica modalitate legală de legiferare a unui drept asupra unei porțiuni din terenul cu nr. cadastral *****este locațiunea, iar formarea unui bun imobil nou ar încălca prevederile imperative ale Regulamentului privind valorificarea terenurilor proprietate publică a statului.

Prin urmare, solicitările reclamanților privind obligarea autorității publice la privatizarea terenului, modificarea regimului juridic sau garantarea unui drept de superficie sunt neîntemeiate, întrucât constituie o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate al statului, inadmisibilă în cadrul contenciosului administrativ.

În aceste condiții, instanța apreciază că Agenția Proprietății Publice a acționat în limitele competenței sale legale, iar actele administrative emise sunt legale și justificate, fiind determinate de regimul juridic al bunului ca parte a domeniului public al statului.

De asemenea, instanța reține că solicitările reclamanților privind obligarea autorității publice la emiterea unui act administrativ în sensul privatizării terenului sau al recunoașterii unui pretins drept de valorificare juridică echivalează cu substituirea instanței în atribuțiile exclusive ale autorității administrative, fapt inadmisibil în cadrul contenciosului administrativ.

În concluzie, reclamanții nu au făcut dovada existenței unui drept subiectiv încălcat sau a unui interes legitim protejat de lege, condiții esențiale pentru admiterea unei acțiuni în contencios administrativ.

Prin urmare, acțiunea înaintată de SRL Inamstro și SRL Win Capital împotriva Agenției Proprietății Publice, cu participarea terților Agenția Servicii Publice, Primăria mun. Chișinău și Centrul Republican pentru Copii și Tineret „ARTICO", privind contestarea actelor administrative și obligarea emiterii actului administrativ, precum și acțiunile conexate depuse de aceleași părți împotriva Agenției Proprietății Publice și terților menționați, urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a) - e).

În temeiul celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art.224-225 din Codul administrativ, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea depusă de SRL Inamstro și SRL Win Capital împotriva Agenției Proprietății Publice cu participarea terțului Agenția Servicii Publice, Primăria mun. Chișinău și Centrul Republican pentru Copii și Tineret ARTICO privind contestarea actelor administrative și obligarea emiterii actului administrativ, acțiunea conexată depusă de SRL Inamstro și SRL Win Capital împotriva Agenției Proprietății Publice, terț Centrul Republica pentru Copii și Tineret ARTICO, Agenția Servicii Publice, Primăria municipiului Chișinău privind contestarea actelor administrative, acțiunea conexată depusă de SRL Inamstro și SRL Win Capital împotriva Agenției Proprietății Publice privind contestarea actelor administrative, ca neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Preşedinte de şedinţă, judecător Vitalii Ciumac