Dosarul nr. 3-2821/2021, 2-21153521-12-3-18102021

HOTĂRÂRE
în numele Legii

24 noiembrie 2023 municipiul Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)

în componență:

președintele ședinței, judecătorul Viorica Dodon

grefierul Vadim Vesterli

cu participarea:

reprezentantului reclamantei, Romeo Sandu

examinând în ședință de judecată publică cauza în procedura contenciosului administrativ la acțiunea depusă de FCP „Pegas" S.R.L. împotriva Primarului general al municipiului Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, cu terțul Consiliul municipal Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la pregătirea actelor,

c o n s t a t ă

La data de 18 octombrie 2021 reclamanta FCP „Pegas" S.R.L. a depus acțiunea în contenciosul administrativ împotriva Primarului general al municipiului Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, cu terțul Consiliul municipal Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la pregătirea actelor. Ulterior, la data de 28 septembrie 2023 a depus acțiune suplimentară.

În motivarea acțiunii indică că deţine cu drept de proprietate bunurile imobile amplasate în municipiul Chişinău, strada Petricani, *****-***** cu numerele cadastrale ***** şi *****, drept înregistrat de stat în Registrul bunurilor imobile.

La data de 06 iulie 2021 a înaintat cererea nr. 03-1114446 către Primăria municipiului Chişinău în forma stabilită conform legislaţiei în vigoare, prin care a solicitat atribuirea în superficie a terenurilor proprietate publică cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0238 ha şi cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0404 ha, situate pe aceeaşi adresă a reclamantei, în scopul extinderii activităţii zilnice economice a fabricii de producere cu construcţia unei noi secţii modernizate de producere a cărnii şi mezelurilor.

Prin răspunsul Direcţiei generale arhitectură urbanism şi relaţii funciare nr. 21/1616-P din 09 august 2021, recepţionat la data de 18 august 2021 sub nr. 97/08, i s-a comunicat despre nesoluţionarea acestei cereri indicate, iar în cazul unui dezacord în corespundere cu prevederile Codului administrativ, răspunsul în cauză poate fi contestat cu cerere prealabilă adresată Primăriei municipiului Chişinău/Primarului general în termen de 30 de zile de la comunicare.

Reieşind din conţinutul răspunsului, în conformitate cu legislaţia în vigoare, la data de 25 august 2021, sub nr. 07-111/4446 a fost înregistrată cererea prealabilă depusă la Primăria municipiului Chişinău/Primarul general prin care s-a solicitat transmiterea în superficie a terenurilor cu numerele cadastrale ***** şi ***** proprietate publică sau a vânzării acestora unicului deţinător a terenului adiacent – compania FCP „Pegas" S.R.L., la preţul normativ al pământului, stabilit pentru regiunea în cauză.

Prin răspunsul viceprimarului municipiului Chişinău nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021, recepţionat de către reclamantă la data de 20 septembrie 2021 i s-a comunicat despre faptul precum că adjudecarea acestor terenuri poate avea loc numai în procedura de licitaţie, astfel cererea prealabilă fiind respinsă. Totodată s-a menţionat, că răspunsul poate fi contestat în instanţa de judecată în contencios administrativ în termen de 30 de zile de la data comunicării. Reieşind din faptul, că răspunsul a fost recepţionat la 20 septembrie 2021, consideră că termenul de adresare în judecată este respectat.

Reclamanta FCP „Pegas" S.R.L. consideră că refuzul viceprimarului municipiului Chişinău nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021 este neîntemeiat şi lipsit de suport legal.

Menţionează că în răspunsul viceprimarului nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021, nu au fost respectate cerinţele şi prevederile Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului R. Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008. Nu s-a indicat şi nu ni s-a comunicat motivele detaliate ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea acestor terenuri unicului proprietar învecinat, în răspuns fiind nominalizat un singur motiv, şi anume, faptul necesităţii expunerii acestor terenuri spre adjudecare la licitaţie.

Totodată, consideră reclamanta că refuzul viceprimarului este neîntemeiat şi din considerentul, că pct. 2 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente nu conţine o anumită interdicţie pentru încheierea contractului de vânzare, privatizare a terenului aferent imobilelor unicului proprietar deţinute cu drept de proprietate. Mai mult ca atât, în temeiul pct. 7 al Regulamentului, are dreptul legal de a solicita cumpărarea-privatizarea terenului aferent imobilelor sale deţinute cu drept de proprietate, cu achitarea contravalorii normative a acestor bunuri. Astfel, se constată aplicatibilitatea acestor norme faţă de reclamantă,

deoarece întreprinderea de producţie a cărnii şi mezelurilor FCP „Pegas” S.R.L. este unicul proprietar adiacent al acestor terenuri, are o activitatea economică zilnică de producere cu un proces tehnologic modernizat, iar o eventuală procurare a acestor terenuri ar facilita activitatea economică de producţie a inteprinderii şi ar constitui un suport enorm de susţinere a businessului autohton.

De asemenea, consideră că este important de reţinut, că terenurile cu numerele cadastrale ***** şi ***** (proprietate publică) solicitate de a fi cumpărate sunt situate cadastral şi geografic în interiorul terenurilor proprietatea ei privată cu numerele cadastrale ***** şi ***** toate fiind situate pe adresa juridică a reclamantei, municipiul Chişinău, strada Petricani, ***** şi strada Petricani, *****, adică, geografic din toate părţile terenurile proprietate publică solicitate de a fi transmise în superficie sau înstrăinate, se mărginesc şi sunt înconjurate în exclusivitate de terenurile proprietatea privată a reclamantei.

Specifică şi faptul, că terenurile indicate ca proprietate publică, sunt traversate de către reţelele inginereşti de comunicaţii, iar o mare parte din aceste terenuri constituie zonă de alunecări de teren, care necesită lucrări tehnice esenţiale de întărire şi consolidare, astfel, se constată că sub nici o formă pe aceste terenuri de sine stătător nu pot fi construite şi amplasate careva construcţii separate ale altor agenţi economici, acestea pot servi ca terenuri aferente cu statut de înverzire şi amenajare al întreprinderii de producere a reclamantei sau, în caz, contrar ele necesită lucrări esenţiale suplimentare de întărire şi consolidare.

Întru confirmarea acestui motiv şi poziţii, la acţiune anexează ca probă materială veridică Planul urbanistic de detaliu, care expres stabileşte, că aceste terenuri sunt necesare pentru extinderea şi asigurarea bunei activităţi economice de producere a reclamantei, a asigurării accesului, inclusiv accesul auto către secţia de producere a întreprinderii, nu în ultimul rând pentru amenajarea şi înverzirea spaţiului adiacent întreprinderii de producere a reclamantei.

Potrivit Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 4 pct. 9 prevede că vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum şi celor aferente construcţiilor nefinalizate, se efectuează la preţul normativ al pământului. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. Mai mult ca atât, art. 4 pct. 9 prevede şi faptul, că în cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pământului acestui singur deţinător de teren adiacent.

Unicul deţinător al terenurilor adiacente celor solicitate este în exclusivitate compania FCP „Pegas” S.R.L., respectiv, consideră că există toate temeiurile

pentru a aplica această prevedere legală şi de a transmite în superficie sau a înstrăina prin vânzare la preţul normativ stabilit deţinătorului de terenuri adiacente, companiei FCP „Pegas” S.R.L., terenurile solicitate proprietate publică de pe strada Petricani, *****-***** în scopul utilizării acestora în procesul economico-tehnologic de producere al companiei, a extinderii şi asigurării bunei activităţi economice de producere a reclamantei, a asigurării accesului inclusiv accesul auto către secţia de producere a întreprinderii, nu în ultimul rând pentru amenajarea şi înverzirea spaţiului adiacent întreprinderii de producere a reclamantei. În acest sens anexează Raportul de evaluare a proprietăţii imobiliare a acestor terenuri efectuat de către Centrul de Expertize Independente CEXIN din 13 octombrie 2021, conform căruia valoarea estimată a acestor bunuri imobile constituie 1089476,00 lei.

Consideră reclamanta că în circumstanţele speței nicicum nu este justificat răspunsul viceprimarului municipiului Chişinău nr. 03-111/4446 din 17 septemnrie 2021 prin care i s-a refuzat în satisfacerea cererii prealabile privind vânzarea-cumpărarea viitoare a terenului aferent bunurilor ei private, deoarece în cazul expunerii acestor terenuri la licitaţie şi în cazul procurării acestor terenuri de către alte persoane, cu certitudine se va leza dreptul ei preferenţial şi se va crea o eventuală situaţie litigioasă conflictuală în relaţiile dintre viitorul deţinător de terenuri şi reclamantă, luând în consideraţie aspectul şi genul activităţii economice de producţie.

Consideră reclamanta, că dreptul cumpărării viitoare a terenului aferent bunurilor ei private s-a născut ca un drept absolut preferenţial la momentul dobândirii proprietăţilor în condiţiile în care dreptul a fost dobândit în strictă corespundere cu prevederile legale, în temeiul actelor juridice translative şi generatoare de proprietate, cu autorizaţiile şi permisiunile eliberate de autorităţile competente. Respectiv, consideră, că pârâtul, dimpotrivă, ar urma să întreprindă toate măsurile privind protejarea în lumina garanţiilor fireşti a dreptului real de proprietate al reclamantei asupra bunurilor aferente acestor terenuri, totodată, protejându-i şi statutul de producător autohton.

Ulterior, reclamanta FCP „Pegas” S.R.L. a depus acțiune suplimentară în care indică că-și suplimentează şi concretizează cerinţele acţiunii judecătoreşti în contencios administrativ supusă examinării, inclusiv prin concretizarea cercului participanţilor la proces cu includerea în calitate de persoană terţă a Consiliului municipal Chişinău.

În fapt, indică că deţine cu drept de proprietate bunurile imobile amplasate în municipiul Chişinău, strada Petricani, ***** şi strada Petricani, *****, bunuri imobile care la data depunerii cererii de chemare în judecată iniţiale erau înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** şi *****. Ulterior, prin decizia cu privire la formarea bunului imobil din 25 noiembrie 2022,

a decis comasarea terenurilor enunţate cu numerele cadastrale ***** şi ***** şi formarea unui nou bun imobil cu numărul cadastral *****, fapt ce se confirmă prin datele din Registrul bunurilor imobile.

Mai mult ca atât, în perioada de la depunerea acţiunii a mai cumpărat încă două bunuri imobile, terenurile situate în municipiul Chişinău, pe strada Petricani, ***** şi pe strada Petricani, *****.

Astfel, terenurile solicitate de a fi cumpărate cu numerele cadastrale ***** şi ***** au un singur deţinător adiacent, şi anume, reclamanta FCP „Pegas" S.R.L.

Reclamanta reiterează circumstanţele invocate anterior aferente procedurii extrajudiciare anterioare intentării litigiului

Conform pct. pct. 15, 16, 19 ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului R. Moldova nr. 1428 din 16 decembrie 2008, la prezentarea cererii privind solicitarea de procurare a terenurilor proprietatea publică, primarul este obligat în termen de 30 de zile din data depunerii cererii să efectueze acţiuni de pregătire a materialelor pentru decizia Consilului local cu examinarea posibilităţii vânzării terenurilor solicitate, ţinând cont de procesul economico-tehnologic şi interesele unicului proprietar al obiectelor amplasate pe terenurile adiacente. Totodată, în conformitate cu pct. 17 al Regulamentului menţionat, în caz de refuz se va prezenta cumpărătorului în termen de 30 de zile un răspuns în scris în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vânzare-cumpărarea terenului, iar refuzul poate fi atacat în instanţa de judecată.

Menţionează că în răspunsul viceprimarului nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021 nu au fost respectate cerinţele şi prevederile Regulamentului indicat, nu s-au indicat şi nu i s-a comunicat motivele detaliate ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea acestor terenuri unicului proprietar învecinat acestora, în răspuns fiind nominalizat un singur motiv, şi anume, faptul necesităţii expunerii acestor terenuri spre adjudecare la licitaţie.

Totodată, consideră că refuzul viceprimarului este neîntemeiat şi din considerentul, că pct. 2 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente nu conţine o anumită interdicţie pentru încheierea contractului de vânzare-privatizare a terenului aferent imobilelor deţinute cu drept de proprietate. Mai mult ca atât, în temeiul pct. 7 al Regulamentului indicat, are dreptul legal de a solicita cumpărarea-privatizarea terenului aferent imobilelor sale deţinute cu drept de proprietate.

Astfel, se constată aplicativitatea acestor norme faţă de ea, deoarece întreprinderea de producţie a cărnii şi mezelurilor FCP „Pegas" S.R.L. este unicul proprietar adiacent al acestor terenuri, are o activitatea economică zilnică de producere cu un proces tehnologic modernizat, iar o eventuală procurare a acestor

terenuri ar facilita activitatea economică de producţie a inteprinderii şi ar constitui un suport enorm de susţinere a businesului autohton.

De asemenea, consideră reclamanta că este important de reţinut, că terenurile cu numerele cadastrale ***** şi ***** proprietate publică sunt situate cadastral şi geografic în interiorul terenurilor ei proprietate privată, în special, în interiorul terenului format prin comasare cu numărul cadastral *****, toate fiind situate pe adresa juridică a reclamantei municipiul Chişinău, strada Petricani, ***** şi strada Petricani, *****, adică geografic din toate părţile terenurile proprietate publică solicitate de a fi transmise în superficie sau înstrăinate, se mărginesc şi sunt înconjurate în exclusivitate de terenurile ei.

Specifică şi faptul, că terenurile indicate ca proprietate publică, sunt traversate de către reţelele inginereşti de comunicaţii, iar o mare parte din aceste terenuri constituie zonă de alunecări de teren, care necesită lucrări tehnice esenţiale de întărire şi consolidare, astfel se constată la caz că sub nici o formă pe aceste terenuri de sine stătător nu pot fi construite şi amplasate careva construcţii separate a altor agenţi economici, acestea pot servi ca terenuri aferente cu statut de înverzire şi amenajare al întreprinderii de producere al reclamantului, sau în caz contrar ele necesită lucrări esenţiale suplimentare de întărire şi consolidare. Planul urbanistic de detaliu anexat la acțiune expres stabileşte, că aceste terenuri sunt necesare pentru extinderea şi asigurarea bunei activităţi economice de producere, a asigurării accesului inclusiv accesul auto către secţia de producere a întreprinderii, nu şi în ultimul rând pentru amenajarea şi înverzirea spaţiului adiacent întreprinderii de producere.

Prin Raportul de constatare tehnico-ştiinţifică nr. 496 din 19 septembrie 2016 s-a stabilit cert faptul, că terenul cu numărul cadastral ***** nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător din următoarele cauze: a) suprafaţa şi dimensiunile mici ale terenului pentru formarea unei construcţii; b) pe lotul dat nu poate fi formată o construcţie, deoarece nu vor fi respectate normele de apărare împotriva incendiilor (distanţa minimă între construcţii este necesar să fie 6,0 m), normele sanitare, ecologice, urbanistice; c) nu poate fi format un bun imobil care va putea fi utilizat constant conform destinaţiei.

În speță, unicul deţinător al terenurilor adiacente celor solicitate este în exclusivitate compania FCP „Pegas” S.R.L., respectiv consideră că există toate temeiurile pentru a aplica această prevedere legală şi de a-i transmite în superficie sau a-i înstrăina prin vânzare la preţul normativ stabilit terenurile solicitate proprietate publică de pe strada Petricani, *****-***** în scopul utilizării lor în procesul economico-tehnologic de producere al companiei.

Cere reclamanta FCP „Pegas” S.R.L. recunoaşterea ilegalităţii și anularea răspunsului viceprimarului municipiului Chişinău nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021, obligarea Primarului municipiului Chişinău de a transmite actele

către Consiliul municipal Chişinău privind emiterea deciziei de semnare a contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0238 ha şi a terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0404 ha aferente bunurilor imobile deţinute în proprietate de reclamantă la preţul de piaţă conform raportului de evaluare.

Primarul general al municipiului Chişinău a depus referinţă la acţiune. Indică că la data de 06 iulie 2021 a fost înregistrată solicitarea companiei FCP „Pegas" S.R.L. privind atribuirea în superficie a terenurilor cu numerele cadastrale ***** şi ***** proprietate municipală.

Prin răspunsul nr. 21/1468-p din 15 iulie 2021 şi răspunsul nr. 21/1616-p din 09 august 2021 Direcţia generală arhitectură urbanism şi relaţii funciare a informat reclamanta asupra faptului că loturile disponibile pentru adjudecare vor fi supuse licitaţiei publice cu strigare de către Primăria municipiului Chişinău.

Examinând probele anexate de reclamantă, constată că din cererea prealabilă nr. 103/08 din 24 august 2021 înregistrată în cancelaria Primăriei municipiului Chişinău cu nr. 07-111/4446 din 24 august 2021, reiese faptul că administraţia publică locală chiar de la prima solicitare a refuză în atribuire în superficie/încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor solicitate prin cerere.

Ca motiv de refuz constă în faptul că din primul răspuns al administraţiei publice locale nr. 21/1468-p din 15 iulie 2021 reclamantul a fost informat despre procedura de licitare a terenurilor proprietate municipală. Suplimentar prin răspunsul nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021 administraţia publică locală a informat reclamanta referitor la faptul că Direcţia generală arhitectură urbanism şi relaţii funciare a elaborat planul de încadrare a terenului de pe strada Petricani, care urmează a fi expus spre adjudecare la licitaţie, destinaţia amplasării unui obiectiv de producere şi comerţ. Lotul de pământ propus spre adjudecare conţine suprafeţele terenurilor cu numerele cadastrale ***** şi *****.

Informaţia privind terenurile spre adjudecare, condiţiile şi modul de participare la licitaţiile publice cu strigare se publică de către Primăria municipiului Chişinău şi organizatorul oficial desemnat în mass-media, inclusiv în Monitorul Oficial şi pe pagina-web oficială i www.chisinau.md;http//capital-imobil.md/L. Astfel, în concluzie, termenul de înaintare în procedura contenciosului administrativ, în apărarea dreptului vătămat din partea autorităţii publice locale, de către reclamant nu a fost respectat şi în acest sens aduce următoarele argumente legale. În temeiul art. 17 Cod administrativ reglementează că dreptul vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitatea administrativă.

Refuzul primit prin primul răspuns al administraţiei publice locale nr. 21/1468-p din 15 iulie 2021 reclamanta l-a recepţionat pe data de 26 iulie 2021,

proba prezentată de către reclamantă, însă cererea de chemare în judecată a fost înregistrată în cancelaria Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani) cu nr. 26133 din 18 octombrie 2021. Fiind emisă încheierea nr. 2-21153521-12-3-18102021 (3-2821/21) din 15 noiembrie 2021, se constată ferm că termenul de înaintare a acțiunii în procedura contenciosului administrativ nu a fost respectat de către reclamantă.

Mai indică că Consiliul municipal Chişinău şi Primarul general al municipiului Chişinău au menţionat o multitudine de argumente şi reglementări legale pentru a fi declarată ca inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) şi lit. e) Cod administrativ.

Vis-a-vis de cerinţa reclamantei privind obligarea Primarului generai al municipiului Chişinău de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0238 ha şi a terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0404 menţionează că FCP „Pegas" S.R.L. este proprietara bunurilor imobile cu numărul cadastral *****.01, cu numărul cadastral *****.02, cu numărul cadastral *****.03, cu numărul cadastral *****.04 amplasate pe terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,066 ha de pe strada Petricani, ***** sectorul Râşcani, municipiul Chişinău. Reclamanta a devenit proprietar exclusiv asupra bunurilor imobile în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-184 din 09 iunie 2021, bunurile fiind înregistrate în Registrul bunurilor imobile al IP „Agenţia Servicii Publice" pe data de 21 iunie 2021. Conform planului grafic se constată cu certitudine configuraţia terenului proprietate privată a reclamantei în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-184 din 09 iunie 2021, bunului imobil cu numărul cadastral *****.01 amplasat pe terenul cu numărl cadastral ***** cu suprafaţa de 0,356 ha de pe strada Petricani, *****, sectorul Râşcani, municipiul Chişinău. Reclamanta a devenit proprietar exclusiv asupra bunului imobil în baza procesului-verbal de recepţie finală nr. 118 din 17 aprilie 2007, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe data de 06 februarie 2006. Conform planului grafic se constată cu certitudine configuraţia terenului proprietate privată a reclamantei în temeiul deciziilor de formare a bunurilor imobile cu nr. 1202 din 29 august 2006 și nr. 712 din 06 februarie 2006 și contractului de vânzare-cumpărare nr. 8733 din 28 septembrie 2006, fiind înregistrată proprietatea reclamantei în temeiul deciziilor în Registrul bunurilor imobile pe data de 29 august 2006.

Referitor la solicitarea reclamantei vis-a-vis de încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0238 ha şi a terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0404 ha aferent bunului imobil deţinute în proprietate de reclamantă.

Atrage atenţia referitor la faptul că reclamanta duce în eroare instanţa în ceea ce priveşte faptul că are bunuri proprietate privată pe terenurile cu numerele cadastrale ***** şi *****.

Referitor la terenul cu numărul cadastral ***** indică că conform poziției 384 din decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014 Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Râşcani, terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0238 ha are destinaţie „loturi destinate caselor individuale de locuit”, domeniul privat și constituie proprietate municipală.

Conform deciziei menţionate s-au aprobat terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate şi se clasează pe domeniul public şi privat.

Conform planului grafic din Registrul bunurilor imobile electronic al I.P. „Agenţia Servicii Publice” se constată cu certitudine că configuraţia terenului proprietate municipală aprobat în baza planului cadastral (geometric) în baza deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014.

Asupra terenului cu nr. cadastral ***** argumentează că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile electronic al I.P. „Agenţia Servicii Publice” cu suprafaţa de 0,0404 ha de pe strada Petricani, *****, sectorul Râşcani, municipiul Chişinău, modul de folosinţă pentru construcţii, constituie proprietate municipală, dreptul de proprietate a Consiliului municipal Chişinău a fost înregistrat în temeiul extrasului din Registrul cadastral a deţinătorilor de teren fără număr din 17 ianuarie 2013 (0100/13/29635) înregistrat în Registrul bunurilor imobile al I.P. „Agenţia Servicii Publice” pe data de 04 martie 2013.

Conform planului grafic din Registrul bunurilor imobile electronic al I.P. „Agenţia Servicii Publice” se constată cu certitudine configuraţia terenului proprietate municipală.

În concluzie indică că la examinarea planurilor grafice asupra terenurilor cu numerele cadastrale 0100402142, 0100402510, *****, ***** din Registrul bunurilor imobile electronic al I.P. „Agenţia Servicii Publice”, constată că solicitarea reclamantei de a încheia contractul de vânzare-cumpărare asupra terenurilor proprietate municipală, sunt amplasate adiacent bunurilor proprietate privată ale reclamantei amplasate pe terenul cu numărul cadastral 0100402142 şi terenul cu numărul cadastral 0100402510 .

La data de 06 iulie 2021, cu nr. 0314446, a fost înregistrată solicitarea companiei FCP „ Pegas” S.R.L. privind atribuirea în superficie a terenurilor cu numerele cadastral ***** şi ***** proprietate municipală.

Prin răspunsul nr. 21/1468-p din 15 iulie 2021 şi răspunsul nr. 21/1616-p din 09 august 2021 Direcţia generală arhitectură urbanism şi relaţii funciare a informat

reclamanta asupra faptului că loturile disponibile pentru adjudecare vor fi supuse licitaţiei publice cu strigare de către Primăria municipiului Chişinău.

Suplimentar prin răspunsul nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021 administraţia publică locală a informat reclamanta referitor la faptul că Direcţia generală arhitectură urbanism şi relaţii funciare a elaborat planul de încadrare a terenului de pe strada Petricani, care urmează a fi expus spre adjudecare la licitaţie, destinaţie amplasării unui obiectiv de producere şi comerţ. Lotul de pământ propus spre adjudecare conţine suprafeţe a terenurilor cu numerele cadastrale ***** şi *****. Informaţia privind terenurile spre adjudecare, condiţiile şi modul de participare la licitaţiile publice cu strigare se publică de către Primăria municipiului Chişinău şi organizatorul oficial desemnat în mass-media, inclusiv în Monitorul Oficial şi pe pagina-web oficială www.chisinau.md;http//capital-imobil.md/L.

Răspunsurile expediate reclamantei se bazează pe prevederile art. 42 din Codul funciar, prevederile art. 8 din Legea nr. 523-XV din 16 iulie1999 Cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale, terenul litigios constituie proprietate municipală şi doar consiliile locale sunt în drept să-l gestioneze, în condiţiile legii.

Examinând solicitarea reclamantei împotriva Primarului general al municipiului Chişinău şi Primăriei municipiului Chişinău, consideră că este pârât necorespunzător în speță, deoarece încheierea unui contract de vânzare-cumpărare se efectuează în baza deciziei Consiliului municipal Chişinău adoptată în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Consideră că instanţa urmează să ia în consideraţie că încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0238 ha şi a terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0404 ha se efectuează prin întreprinderea unor măsuri de către administraţia publică locală. Procedura legală presupune în sine un proces complex (de perfectarea, elaborarea documentelor, coordonare, fixare etc., măsuri obligatorii de întreprins conform legii).

Din cerinţele înaintate reiese că Primarul general al municipiului Chişinău urmează să le ignore şi doar să perfecteze toate actele necesare întru încheierea contractului de vânzare-cumpărare asupra terenurilor solicitate, în baza hotărârii judecătoreşti.

Consideră că obligarea de a întreprinde astfel de măsuri sunt neîntemeiate şi nu sunt de competenţa instanţelor de judecată, deoarece conform legislaţiei în vigoare încheierea contractelor asupra terenurilor municipale, se efectuează de autorităţile administraţiei publice locale respective.

În acest caz doar Consiliul municipal Chişinău este în drept de a decide dacă poate fi sau nu transmis terenul în proprietate privată, dar nicidecum instanţa de

judecată prin hotărârea sa să oblige administraţia publică locală să întreprindă acţiuni asupra terenului din municipiul Chişinău, strada Petricani.

Consiliul municipal Chişinău fiind proprietarul terenului litigios urmează să respecte anumite acte legislative care reglementează nemijlocit modalitatea de înstrăinare, darea în arendă a terenului, instituirea dreptului de superficie.

Primarul general al municipiului Chişinău a menţionat o multitudine de argumente şi reglementări legale pentru a fi declarată ca inadmisibilă în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) Cod administrativ, iar în cazul în care instanţa va considera acţiunea admisibilă, solicită respingerea acesteia ca neîntemeiată în temeiul art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ.

Reprezentantul reclamantei, Romeo Sandu în ședința de judecată a susținut acțiunea integral și a solicitat admiterea în sensul formulat.

Reprezentanții pârâtului și terțului în ședința de judecată nu s-au prezentat, despre data, timpul și locul examinării cauzei au fost înștiințați legal. Instanța a dispus examinarea în absență.

Examinând acțiunea cu actele anexate, referința și documentele dosarului administrativ, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă și întemeiată, din următoarele motive.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei, Romeo Sandu a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

Reprezentantul pârâtului în ședința de judecată nu s-a prezentat, despre data, timpul și locul examinării cauzei a fost înștiințat legal. Instanța a dispus examinarea cauzei în absență.

Audiind explicațiile reprezentantului reclamantei, examinând acțiunea cu actele anexate, referința și documentele dosarului administrativ, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă și întemeiată, din următoarele motive.

Conform art. 6 paragraful 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligaţiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptate împotriva sa.

Conform art. 13 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, orice persoană, ale cărei drepturi şi libertăţi recunoscute de prezenta convenţie au fost încălcate, are dreptul să se adreseze efectiv unei instanţe naţionale, chiar şi atunci când încălcarea s-ar datora unor peroane care au acţionat în exercitarea atribuţiilor lor oficiale.

Conform art. 20 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia Republicii Moldova, (1) orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanţelor judecătoreşti

competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime. (2) Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiţie.

Conform art. 53 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului și repararea pagubei.

Conform art. 114 din Constituția Republicii Moldova, justiția se înfăptuiește în numele legii numai de instanțele judecătorești, acestea urmează să dispună de plenitudinea prerogativelor procesuale pentru soluționarea justă a cauzei, fără a exista limitări nejustificate în acțiunile ce urmează a fi întreprinse, astfel, încât la realizarea scopului final hotărârea judecătorească să nu devină una iluzorie.

Conform art. 19 Cod administrativ, cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

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

În conformitate cu art. 209 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

Cu referire la admisibilitatea acțiunii instanța de judecată constată că la data de 06 iulie 2021 a înaintat cererea nr. 03-1114446 către Primăria municipiului Chişinău în forma stabilită conform legislaţiei în vigoare, prin care a solicitat atribuirea în superficie a terenurilor proprietate publică cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0238 ha şi cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0404 ha, situate pe aceeaşi adresă a reclamantei, în scopul extinderii activităţii zilnice economice a fabricii de producere cu construcţia unei noi secţii modernizate de producere a cărnii şi mezelurilor.

Prin răspunsul Direcţiei generale arhitectură urbanism şi relaţii funciare nr. 21/1616-P din 09 august 2021, recepţionat la data de 18 august 2021 sub nr. 97/08, i s-a comunicat despre nesoluţionarea acestei cereri indicate, iar în cazul unui dezacord în corespundere cu prevederile Codului administrativ, răspunsul în cauză poate fi contestat cu cerere prealabilă adresată Primăriei municipiului Chişinău/Primarului general în termen de 30 de zile de la comunicare.

La data de 25 august 2021 a depus la Primăria municipiului Chişinău/Primarul general cererea prealabilă (înregistrată sub nr. 07-111/4446) prin care a solicitat transmiterea în superficie a terenurilor cu numerele cadastrale ***** şi ***** proprietate publică sau a vânzării acestora unicului deţinător a

terenului adiacent – compania FCP „Pegas” S.R.L., la preţul normativ al pământului, stabilit pentru regiunea în cauză.

Prin răspunsul viceprimarului municipiului Chişinău nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021, recepţionat de către reclamantă la data de 20 septembrie 2021, i s-a comunicat despre faptul precum că adjudecarea acestor terenuri poate avea loc numai în procedura de licitaţie, astfel, cererea prealabilă a fost respinsă. Totodată s-a menţionat, că răspunsul poate fi contestat în instanţa de judecată în contencios administrativ în termen de 30 de zile de la data comunicării. FCP „Pegas” S.R.L. a primit răspunsul la data de 20 septembrie 2021.

La data de 18 octombrie 2021, în termenul stabilit de lege, reclamanta a depus la Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani) acțiunea în contencios administrativ împotriva Primăriei, Primarului municipiului Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la emiterea actului administrativ favorabil de admitere a solicitării.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contenciosul administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani), deoarece sediul pârâtului este în municipiul Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Prin urmare, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Referitor la fondul cauzei instanța de judecată constată următoarea stare de drept și de fapt.

Conform art. 57 Legea privind administraţia publică locală, nr. 436 din 28 decembrie 2006, primarul general şi viceprimarii municipiului Chişinău exercită, în mod corespunzător, atribuţiile prevăzute de prezenta lege pentru primarii unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul întâi, precum şi de Legea privind statutul municipiului Chişinău.

Conform art. 15 alin. (2) Legea privind statutul municipiului Chişinău, nr. 136 din 17 iunie 2016, primarul general, în calitatea sa de autoritate publică executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau delegate/încredinţate de consiliul municipal.

Conform art. 17 alin. (4) Legea privind statutul municipiului Chişinău, nr. 136 din 17 iunie 2016, viceprimarul exercită atribuţiile stabilite de către primarul general şi poartă răspundere în conformitate cu legislaţia în vigoare. Viceprimarului i se pot aplica sancţiuni disciplinare prin dispoziţia primarului general.

Conform pct. pct. 2, 7, 15, 16, 17, 19, 20, 21 ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008,

2. Prezentul Regulament stabileşte condiţiile şi modul de vânzare-cumpărare, locaţiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv a construcţiilor nefinalizate, precum şi a terenurilor aferente imobilelor private, înfiinţate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fătări, ateliere de reparaţie şi de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalaţii de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinaţie), folosite în scopul producţiei agricole şi agroindustriale (în continuare – terenuri aferente).

7. Cumpărător sau locatar/arendaş al terenului aferent (în continuare – Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren.

În cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător al terenului aferent poate acţiona numai această întreprindere. Acţionarii (participanţii) întreprinderii nu pot acţiona în calitate de Cumpărător în nume propriu.

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

16. La adoptarea de către consiliul local a deciziei privind vânzarea terenului aferent, pentru fiecare teren aparte, se ţine cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe un teren comun cu acelaşi număr cadastral şi al proprietarilor terenurilor adiacente.

17. În caz de refuz al eliberării borderoului de calcul al preţului de vânzare a terenului aferent, precum şi la vânzarea terenului respectiv, autoritatea care refuză va prezenta Cumpărătorului, în termen de 30 zile, un răspuns în scris în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanţa de judecată.

19. Suprafaţa terenului aferent folosit în procesul tehnologic se stabileşte în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcţii şi normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităţilor administrării publice locale. Schema terenului aferent, elaborată de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, se coordonează cu organul local de arhitectură şi urbanism. Refuzul coordonării va conţine motivele argumentate în conformitate cu legislaţia. În cazul în care, în termen de 15 zile de la adresare, nu se prezintă refuzul întemeiat, schema terenului aferent se prezumă avizată. Planul geometric al terenului din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale se aprobă de primarul localităţii, iar al terenului din domeniul privat al statului – de Agenţia Proprietăţii Publice. Terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesităţile tehnologice, trece, respectiv, în fondul de rezervă al autorităţii publice locale sau în administrarea Agenţiei Proprietăţii Publice.

20. Primarul şi, respectiv, Agenţia Proprietăţii Publice, în cazul în care este necesar, vor solicita avize privind posibilitatea vânzării terenului aferent de la organele pentru protecţia mediului înconjurător, Agenţia pentru Silvicultură "Moldsilva", Instituţia Publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcţii şi Locuinţe, institutele "Industrialproiect", "Chişinăuproiect" şi alte organe interesate. În cazul în care autorităţile nominalizate mai sus au stabilit că terenul solicitat pentru cumpărare nu poate fi privatizat, ele prezintă solicitantului, în termen de 10 zile, un aviz în care indică temeiurile ce nu permit privatizarea terenului respectiv.

21. Preţul de vânzare a terenului aferent se determină, în conformitate cu prevederile Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, reieşind din:

1) suprafaţa terenului aferent;

2) bonitatea medie a solului, stabilită pentru republică, egală cu 65 de grade – pentru terenurile aferente construcţiilor, iar pentru terenurile cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor private, care se utilizează în scopuri agrare şi agroindustriale, inclusiv atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole prevăzute la pct.2 al prezentului Regulament – bonitatea medie a solului stabilită pentru oraşul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea Cumpărătorului de teren, bonitatea solului poate fi stabilită pentru terenul respectiv din contul acestuia;

3) tariful pentru o unitate grad-hectar, stabilit în anexa la Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului;

4) coeficientul aplicat la calcularea preţului de vânzare, în funcţie de amplasare şi gradul de amenajare inginerească a terenului, conform anexei nr.4 la prezentul Regulament;

5) coeficientul stabilit în anexa la Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului: la pct. 3 – pentru terenurile utilizate în procesul tehnologic aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, aferente obiectivelor private, precum şi a terenurilor utilizate în procesul tehnologic aferente construcţiilor nefinalizate; la pct. 4 – pentru terenurile cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor.

Conform art. 5 Cod administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operaţiunilor administrative realizate de autorităţile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea.

Conform art. 7 Cod administrativ, autoritate publică se consideră orice structură organizatorică sau organ instituită/instituit prin lege sau printr-un alt act normativ, care acţionează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public.

Conform art. 8 Cod administrativ, regimul de putere publică reprezintă ansamblul competenţelor prevăzute de lege în vederea realizării sarcinilor autorităţilor publice, care le conferă posibilitatea de a se impune cu forţă juridică obligatorie în raporturile lor cu persoane fizice sau juridice.

Conform art. 21 Cod administrativ, (1) autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative.

(2) Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

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

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

În conformitate cu art. 64 alin. alin. (1) și (2) Cod administrativ, (1) autoritatea publică este obligată să soluţioneze o cerere potrivit competenţelor sale şi în termenul stabilit de lege.

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

În conformitate cu art. 189 alin. alin. (1) și (2) Cod administrativ, (1) orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

(2) O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci cînd autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.

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

Instanța de judecată constată, cu certitudine, că reclamanta FCP „Pegas" S.R.L. deţine cu drept de proprietate bunurile imobile amplasate în municipiul Chişinău, strada Petricani, *****-***** cu numerele cadastrale ***** şi *****, drept înregistrat de stat în Registrul bunurilor imobile.

Instanța reiterează că la data de 06 iulie 2021 reclamanta FCP „Pegas" S.R.L. a înaintat cererea nr. 03-1114446 către Primăria municipiului Chişinău în forma stabilită conform legislaţiei în vigoare, prin care a solicitat atribuirea în superficie a terenurilor proprietate publică cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0238 ha şi cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0404 ha, situate pe aceeaşi adresă a reclamantei, în scopul extinderii activităţii zilnice economice a fabricii de producere cu construcţia unei noi secţii modernizate de producere a cărnii şi mezelurilor.

Prin răspunsul nr. 21/1616-P din 09 august 2021, recepţionat de reclamantă la data de 18 august 2021 sub nr. 97/08, Direcţia generală arhitectură urbanism şi relaţii funciare a comunicat despre nesoluţionarea acestei cereri indicate, iar în cazul unui dezacord în corespundere cu prevederile Codului administrativ, răspunsul în cauză poate fi contestat cu cerere prealabilă adresată Primăriei municipiului Chişinău/Primarului general în termen de 30 de zile de la comunicare.

La data de 25 august 2021 reclamanta FCP „Pegas" S.R.L. a depus la Primăria Chișinău cererea prealabilă, care a fost înregistrată cu nr. 07-111/4446 prin care s-a solicitat transmiterea în superficie a terenurilor cu numerele cadastrale ***** şi ***** proprietate publică sau a vânzării acestora ei ca fiind unicului deţinător a terenului adiacent, la preţul normativ al pământului, stabilit pentru această zonă.

Prin răspunsul nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021, recepţionat de către reclamantă la data de 20 septembrie 2021, viceprimarul municipiului Chişinău, Ilie Ceban i-a comunicat despre faptul precum că adjudecarea acestor terenuri poate avea loc numai în procedura de licitaţie, astfel, a respins cererea prealabilă. Totodată s-a menţionat, că răspunsul poate fi contestat în instanţa de judecată în contencios administrativ în termen de 30 de zile de la data comunicării.

Reclamanta FCP „Pegas" S.R.L. este întreprindere de producţie a cărnii şi

este unicul proprietar adiacent al acestor terenuri, are o activitatea economică zilnică de producere cu un proces tehnologic modernizat.

Terenurile cu numerele cadastrale ***** şi ***** (proprietate publică) solicitate de a fi cumpărate sunt situate cadastral şi geografic în interiorul terenurilor proprietatea privată a reclamantei FCP „Pegas" S.R.L., cu numerele cadastrale ***** şi *****. Aceste terenuri situate pe adresa juridică a reclamantei, municipiul Chişinău, strada Petricani, ***** şi strada Petricani, *****, adică, geografic din toate părţile terenurile proprietate publică solicitate de a fi transmise în superfici sau înstrăinate, se mărginesc şi sunt înconjurate în exclusivitate de terenurile proprietatea privată a reclamantei. Terenurile cu numerele cadastrale ***** şi *****, proprietate publică, sunt traversate de către reţelele inginereşti de comunicaţii, iar o mare parte din aceste terenuri constituie zonă de alunecări de teren, care necesită lucrări tehnice esenţiale de întărire şi consolidare, astfel, pe aceste terenuri de sine stătător nu pot fi construite şi amplasate careva construcţii separate ale altor agenţi economici, acestea pot servi ca terenuri aferente cu statut de înverzire şi amenajare a întreprinderii de producere sau, în caz, contrar ele necesită lucrări esenţiale suplimentare de întărire şi consolidare. Aceste fapte se constată din Planul urbanistic de detaliu, care stabileşte, că aceste terenuri sunt necesare pentru extinderea şi asigurarea bunei activităţi economice de producere a reclamantei, a asigurării accesului, inclusiv, accesul auto către secţia de producere a întreprinderii, nu în ultimul rând pentru amenajarea şi înverzirea spaţiului adiacent întreprinderii de producere a reclamantei.

Prin Raportul de constatare tehnico-ştiinţifică nr. 496 din 19 septembrie 2016 s-a stabilit cert faptul, că terenul cu numărul cadastral ***** nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător din următoarele cauze: a) suprafaţa şi dimensiunile mici ale terenului pentru formarea unei construcţii; b) pe lotul dat nu poate fi formată o construcţie, deoarece nu vor fi respectate normele de apărare împotriva incendiilor (distanţa minimă între construcţii este necesar să fie 6,0 m), normele sanitare, ecologice, urbanistice; c) nu poate fi format un bun imobil care va putea fi utilizat constant conform destinaţiei.

Prin decizia cu privire la formarea bunului imobil din 25 noiembrie 2022, s-a decis comasarea terenurilor enunţate cu numerele cadastrale ***** şi ***** şi formarea unui nou bun imobil cu numărul cadastral *****, fapt ce se confirmă prin datele din Registrul bunurilor imobile.

Mai mult ca atât, în perioada de la depunerea acţiunii reclamanta a mai cumpărat încă două bunuri imobile, situate în municipiul Chişinău, pe strada Petricani, ***** şi pe strada Petricani, *****.

Astfel, terenurile solicitate de a fi cumpărate cu numerele cadastrale ***** şi ***** au un singur deţinător adiacent, şi anume, reclamanta FCP „Pegas" S.R.L.

Din considerentele expuse reclamanta are dreptul preferenţial de a cumpăra

terenul aferent bunurilor ei ce îi aparțin cu drept de proprietate privată, născut la momentul dobândirii proprietăţilor în corespundere cu prevederile legale, în temeiul actelor juridice translative şi generatoare de proprietate, cu autorizaţiile şi permisiunile eliberate de autorităţile competente. Respectiv, pârâtul urma să întreprindă toate măsurile stabilite de normele legale.

Conform art. 4 pct. 9) Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25 iulie 1997, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum şi celor aferente construcţiilor nefinalizate, se efectuează la preţul normativ al pământului. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. Conform art. 4 pct. 9) Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25 iulie 1997, în cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pământului acestui singur deţinător de teren adiacent.

Instanța de judecată constată că pârâtul Primarul general al municipiului Chișinău nu a examinat cererea reclamantei în modul stabilit de normele citate aplicabile speței.

Mai mult ca atât, având în vedere că răspunsul la cererea a fost dat de Direcţia generală arhitectură urbanism şi relaţii funciare, care nu are atribuții stabilite de lege de a examina cererea depusă de reclamantă, iar Primarul general nu a examinat cererea, instanța de judecată constată că această circumstanță constituie drept respingere a cererii.

La fel, instanța de judecată constată că și actul administrativ emis în procedura prealabilă de către viceprimarul municipiului Chişinău, Ilie Ceban a fost emis de autoritatea publică în lipsa atribuțiilor stabilite de lege, or, la documentele dosarului administrativ lipsește vreun act de delegare a atribuțiilor care sânt date primarului – viceprimarului. Or, conform normelor citate, primarul este obligat să le înregistreze şi, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acţiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local: să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafaţa indicată în planul geometric; să completeze borderoul de calcul al preţului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr.2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul şi planul geometric al terenului aferent sânt părţi componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent; să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv. Această obligație nu fost înfăptuită de Primarul general, astfel refuzul este ilegal și neîntemeiat, iar actul administrativ

emis în procedura prealabilă de viceprimarul Ilie Ceban este un act administrativ ilegal emis de o autoritate publică în lipsa atribuțiilor, prin ce a încălcat principiul legalității prevăzut de art. 21 Cod administrativ.

Evaluând circumstanțele constatate, instanța de judecată conchide că procedura administrativă în speță a fost viciată, fiind desfășurată de autorități publice fără atribuții stabilite de lege.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Raportând starea de fapt constatată, inclusiv din oficiu de instanța de judecată, la starea de drept aplicabilă speței, instanța de judecată constată că actul administrativ nr. 21/1616-p din 09 august 2021 privind refuzul admiterii solicitării reclamantei FCP „Pegas" S.R.L. și actul administrativ nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021 emis în procedura prealabilă sânt ilegale prin care reclamanta FCP „Pegas" S.R.L.este vătămat în drepturile sale stabilite de lege, din care motive instanța de judecată admite acțiunea în sensul formulat.

În conformitate cu art. 195, art. 224 alin. (1) lit. b), art. art. 231, 232 Cod administrativ, art. art. 236-240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se anulează actul administrativ nr. 21/1616-p din 09 august 2021 privind refuzul admiterii solicitării reclamantei FCP „Pegas" S.R.L. și actul administrativ nr. 03-111/4446 din 17 septembrie 2021 emis în procedura prealabilă.

Se obligă Primarul general al municipiului Chişinău să efectueze acțiuni de pregătire a materialelor și să prezinte Consiliului municipal Chișinău documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0238 ha şi a terenului numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0404 ha, aferente bunurilor imobile deţinute în proprietate de reclamanta FCP „Pegas" S.R.L., la preţul de piaţă conform raportului de evaluare nr. 1087.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani).

Președintele ședinței,
judecătorul Viorica Dodon