Dosar nr. 3-701/2023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

09 aprilie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani
în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Violeta Chisilița
grefier Victoria Onica

examinând în ședință publică acțiunea în contencios administrativ înaintată de Societatea pe Acțiuni „Domanda" împotriva Primarului general al mun. Chișinău cu privire la impunerea la acțiune și suspendarea procedurii administrative,

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamantului:

La 21 martie 2023, Societatea pe Acțiuni „Domanda" a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii reclamantul a menționat că, a depus în adresa Primăriei mun. Chișinău, cererea nr. 627 din 11.05.2021 prin care a solicitat cumpărarea terenului aferent cu suprafața de 3,228 ha, cod cadastral *****., pe care sunt amplasate obiectivele private ale întreprinderii, anexînd absolut toate documentele necesare conform prevederilor legislației. Invocă reclamantul că Consiliul municipal Chișinău, Primăria mun. Chișinău și structurile sale competente, într-un mod neîntemeiat, ilegal, nu au soluționat cererea de privatizare, pe când legea prevede executarea acestei proceduri într-un termen de 1 lună, adică până la 11.06.2021, fiind încălcat dreptul fundamental al S.A. Domanda - de a deveni proprietar al terenului în cauză, îndeplinind procedurile prealabile prevăzute de lege, la data de 01.08.2022 S.A.Domanda a depus cererea de chemare în judecată către Primarul general, Primăria mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, obiectul căreia este privatizarea terenul în cauză, cu același nr. cadastral *****. Ulterior, Primăria mun. Chișinău, DGAURF al CMC a remis în adresa S.A. Domanda reclamația nr. 01/1-08-330, prin care i s-a solicitat achitarea sumei de 169 810,03 MDL pentru perioada 10.10.2021-10.10.2022, cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,2844 ha, din șos. Muncești nr. 621. Prin răspunsul din 08.08.2022 printre altele, s-a menționat faptul, că la data de 01.08.2022 S.A.Domanda a depus o cerere de chemare în judecată către Primăria mun. Chișinău, Primarul general al mun. Chișinău, obiectul căreia este privatizarea terenul în cauză. Având în vedere acest fapt juridic, s-a mai subliniat că autoritatea publică locală a mun. Chișinău, în fața Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare al CMC (DF al CMC), a acționat într-un mod ilegal, încălcând prevederile art. 81 al.(l) Cod administrativ, prin care, în acest caz, a fost obligată din oficiu să suspende procedura administrativă inițiată.

Susține reclamatul că ulterior, DF al CMC, în baza reclamației, procedura administrativă inițiată, care prin contrazicere cu prevederile art. 81 al.(l) Cod administrativ nu a fost suspendată, de aceia ilegal a înaintat instanței de judecată cererea privind încasarea sumei a plăților cu titlul de plată pentru folosirea terenului cu nr. cadastral *****. Reclamantul notează că a depus în adresa structurii ierarhic-superioare a DF al CMC - Primăriei mun. Chișinău (Pârâta), petiția f/n din 02.02.2023 privind intervenirea sa întru soluționarea conflictului creat și de a obliga structurile competente ale Primăriei mun. Chișinău, DF al CMC, în raporturile juridice cu S.A.Domanda să își execute obligațiile sale exclusiv în prevederile legislației, și de a obliga corespunzător DF al CMC să aplice prevederile art. 81 al.(l) Cod administrativ, prin care, în cazul de fața este prevăzută suspendarea din oficiu a procedurii administrative inițiate, reclamația nr. 01/1-08-330.

La data de 16.02.2023 SA Domanda a recepționat de la DF al CMC, răspunsul nr. 1-03/1-851 la petiția adresată, fiind formulat într-un mod formal, fără a se expune pe marginea celor cerute de către S.A.Domanda în petiția sa. Or conform prevederilor art. 122. al.(1-3) Cod administrativ, răspunsul în cauză deține o putere juridică nulă, deoarece exemplarul remis nu a fost contrasemnat de către persoanele abilitate, într-un mod corespunzător nu a fost contrasemnat nici exemplarul original, fapt ce se confirmă cu ștampila aplicată „corespunde originalului'" (exemplarul original deasemenea nesemnat).

Totodată reclamantul mai menționează că petiția f/n din 02.02.2023 a fost îndreptată către Primăria mun. Chișinău (Pârâta) și Primarul general al mun. Chișinău (structurile ierarhic superioare) cu indicarea concretă a cazurilor de ignorare a prevederilor legii, a multiplelor încălcări ale legislației și a drepturilor legale ale S.A.Domanda de către structura sa subordonată - DF al CMC. Având în vedere că din partea conducerii Primăriei mun. Chișinău așa și nu a parvenit un răspuns la petiția f/n din 02.02.2023, consideră că în acest caz au fost ignorate, prin urmare încălcate prevederile art. 29. al.(l) lit.c) al Legii Nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, care indică că Primarul general al mun. Chișinău conduce si controlează activitatea șefilor de subdiviziuni, de servicii si a personalului primăriei.

Notează reclamantul că, Primăria mun. Chișinău și structurile sale competente, DGAURF al CMC, în acțiunile sale față de S.A.Domanda, au ignorat și respectiv au încălcat prevederile:

- art. 81 alin.(l) Cod administrativ, prin care acestea, în cazul existenței unui raport juridic care formează obiectul unei alte proceduri judiciare pendinte, au fost obligate din oficiu să suspende procedura administrativă inițiată;
- art. 68 Codul administrativ al RM, prin care acestea sunt obligate să asigure:

a) buna organizare și desfășurare a procedurii administrative;

b) primirea, înregistrarea și soluționarea petițiilor înaintate, precum și legalitatea deciziilor și comunicarea lor în termen legal;

- art.55 a Constituției RM, care indică că orice persoană își exercită drepturile și libertățile constituționale cu bună-credință, fără să încalce drepturile și libertățile altora;
- art. 9. alin.(l) Codul civil al RM, care indică că persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună- credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri;
- art. 24. alin.(l) Codul administrativ al RM, care indică că participanții la procedura administrativă și procedura de contencios administrativ trebuie să își exercite drepturile și să își îndeplinească obligațiile cu bună-credință, fără a încălca drepturile procesuale ale altor participanți.

În drept, reclamatul întemeiază cererea de chemare în judecată pe dispozițiile Codului administrativ RM: articolele: 3.; 5.; 9 alin.(l); 17.; 20.; 22 alin.(l); 35.; 64 alin.(l,2); 68 1it.(a,b); 81 alin.(l); 85 alin.(3); 121 alin.(1,4); 122 alin.(3); 189 alin.(l); 206 alin.(l) lit.(c), cere SA Domanda:

- obligarea Primăriei mun. Chișinău, Primarului general al mun. Chișinău privind efectuarea unui control asupra legalității răspunsului nr. 1-03/1-851 (fără dată și tară contrasemnare) al DGAURF al CMC la petiția f/n din 02.02.2023 și neaplicare ilegală de către DGAURF al CMC a prevederilor art. 81 al.(l) Cod administrativ asupra actului administrativ, reclamația sa nr. 01/1-08-330;
- obligarea Primăriei mun. Chișinău, Primarului general al mun. Chișinău să impună DGAURF al CMC de a aplica art. 81 alin.(l) Cod administrativ, privind suspendarea din oficiu a procedurii administrative inițiate, reclamația nr. 01/1-08-330.

La 26 martie 2024, reclamantul SA „Domanda" a depus cerere suplimentară pe mariginea cererii de chemare în judecată, solicitând prin prisma prevederilor Constituției RM, Codului Civil, Codului administrativ, Codului de procedură civilă, Legii privind administrația publică locală, Legii privind Statutul municipiului Chișinău, Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare- cumpărare a pământului, Deciziei CMC nr. 3/24 din 02.04.2013, Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, al hotărîrilor și deciziilor Curții Europene a Drepturilor Omului:

- de a pune capăt acțiunilor și inacțiunilor neîntemeiate, ilegale, admise și comise cu rea-credință de către pârâta Primăria mun. Chișinău în relațiile juridice cu S.A.Domanda, fiind generate prin adoptarea eronată a actului administrativ individual ilegal defavorabil, reclamația PMC nr. 01/1-08-330 din 21.07.2022 privind încasarea plății anuale pentru folosirea pământului, stabilită în mod unilateral.

Totodată reclamantul SA „Domanda" a solicitat examinarea cauzei în lipsă. (f.d. 36-40)

Obiecțiile pârâtului:

Reprezentantul pârâtului, Primarului general al mun. Chișinău, Darii Dumitru, acționând în baza procurii anexate la dosar (f.d. 41), în cadrul ședinței de judecată a specificat că susține în totalitate referința depusă și a solicitat respingerea acțiunii.

Astfel, prin referința depusă la 19 mai 2023, autoritatea publică pârâtă a specificat că, cerințele formulate de către reclamant în cererea de chemare în judecată sunt inadmisibile, conform art. 207 alin. (2), lit. h) din Codul administrativ "Acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată." Iar potrivit art. 211 alin. (1), lit. d) din Codul administrativ "în cererea de chemare în judecată se indică: denumirea pârâtului în calitate de autoritate publică și sediul acesteia." Potențialul Reclamant în cererea de chemare în judecată indică denumirea pârâtului "Primăria mun. Chișinău" în calitate de autoritate publică. Însă, art. 1 din Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006 stabileşte exhaustiv 2 autorităţi publice locale şi anume "Primarul - autoritate reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local, aleasă prin vot universal, egal, direct, secret şi liber exprimat; 2. Consiliu local - autoritate reprezentativă şi deliberativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea, aleasă în vederea soluţionării

problemelor de interes local; 3. Primărie - structură funcţională care asistă primarul în exercitarea atribuţiilor sale legale;”.

Constată că reclamantul s-a adresat către o structură funcţională si nicidecum către o autoritate publică precum Primarul general sau Consiliul municipal. Atribuţiile Primarului general fiindu-i delegate în temeiul art. 29 al Legii nr. 436 din 28.12.2006 „privind administraţia publica locală” şi art. 15 al Legii nr. 136 din 17.06.2016 „privind statutul municipiului Chişinău”

Mai mult ca atât, potrivit prevederile art. 500, alin. (1) din Codul Civil al Republicii Moldova care statuează că "Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.”. Iar la caz, proprietarul terenului litigios este Consiliul municipal Chişinău, iar potenţialul reclamant nu a înaintat careva pretenţii faţă de CMC. Reprezentantul Primarului General considera şi din acest aspect ca acţiunea a fos înaintată faţă de un pârât necorespunzător. Atribuţiile Consiliului mun. Chişinău fiindu-i delegate în temeiul art. 14 al Legii nr. 436 din 28.12.2006 „privind administraţia publică locală” şi art. 6 al Legii nr. 136 din 17.06.2016 „privind statutul municipiului Chişinău”

Concluzia se impune cu atât mai mult că în cererea privind suspendarea reclamatie, petiţionarul/reclamantul nu a menţionat că are careva pretenţii/solicitări faţă de Primăria mun. Chişinău iar către CMC care este nemijlocit gestionarul bunului imobil, nu a inaintat nici o solicitare.

În urma examinării cerinţelor din cererea de chemare în judecată constată că cerinţele formulate de către reclamant sunt neîntemeiate. Instanţa de judecată nu poate obliga autoritatea publică locală de a suspenda reclamaţia nr. 01/1-08-330, solicitare a reclamantului, or, potrivit legii statul garantează condiţii juridice pentru exercitarea dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale egale condiţiilor juridice de exercitare a dreptului. Hotărârea judecătorească privind obligarea autorităţilor administraţiei publice locale de a suspenda din oficiu procedura administrativă iniţiată - Reclamaţia nr. 01/1-08-330, solicitat de către reclamant, va constitui o substituire a atribuţiilor autorităţilor publice, stabileşte art. 14 alin. (2) lit. (b) din Legea privind administraţia publică locală numai CMC administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); Prin urmare nu Primăria şi nici Primarul general al municipiului Chişinău nu au asemenea atribuţii de a suspenda din oficiu o procedură administrativă iniţiaţă, datorită atributelor de proprietate a Consiliului municipal Chişinău ca şi proprietar a proprietăţii municipale.

Mai mult c atât, prin răspunsul Direcţiei Generale Arhitectură, Urbanism şi Relaţii Funciare nr. 1-03/1-851 din 13.02.2023 la petiţia înaintată cu privire la suspendarea procedurii iniţiate conform reclamaţiei nr. 01/1-08-330 din 21.07.2022, petiţionarul a fost informat despre faptul că Plăţile funciare se vor încasa până la data înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al S.A. „Domanda” asupra terenului cu numărul cadastral *****, din şos. *****.

Potrivit art. 42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală. Prin urmare, dreptul de proprietate supra terenului cu numărul cadastral ***** este înregistrat după municipiul-Chişinău. Iar, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, s-a instituit drept de superficie asupra terenului care aparţine unităţilor administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

Conform art. 29 aliniatul (2) din Legeai4125/2002 în redacţia Legii 171/2019, superficiarul care deţine superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul local o redevenţă anuală, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparţine unităţii administrativ teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.

Potrivit 654 din Codul Civil al Republici Moldova:- „Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept estealienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.

În conformitate cu art. 659 alin. (1) din Codul Civil al Republici Moldova:- 1) Dacă actul juridic nu prevede altfel, superfidarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţă, ţinând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinaţia construcţiei, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. Redevenţa se determină la data constituirii superficiei.

Având în vedere cele relatate concluzionează că cerinţele reclamantului în vederea suspendării Reclamaţiei nr. 01/1-08-330 care reprezintă obiectul litigiului dat, sunt lipsite de careva suport juridic. Deoarece prin acesta se încearcă de a se limita dreptul de dispoziţie ca şi atribut de proprietate pe care îl dispune Consiliul Municipal Chişinău şi de a prejudicia bugetul public municipal. Prin eschivarea de la plata datoriei prevăzute de legea nr 133/2018 în vigoare la 1 martie 2019.

solicită declararea acţiunii înaintate instanţei de contencios administrativ, drept inadmisibilă iar în caz că Instanta va consideră că întruneşte condiţiile admisibilităţii ca fiind una neîntemeiată

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată admisibilă dar pasibilă respingerii din următoarele considerente.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

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

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;
b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu

faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;
d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209;
e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17;
f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208;
g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;
h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;
II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;
III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ
IV. respectarea procedurii prealabile
V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii
VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Prin prezenta acțiune, reclamantul solicită obligarea Primăriei mun. Chișinău, Primarului general al mun. Chișinău de a efectua un control asupra legalității răspunsului nr. 1-03/1-851 (fără dată și tară contrasemnare) al DGAURF al CMC la petiția f/n din 02.02.2023 și neaplicare ilegală de către DGAURF al CMC a prevederilor art. 81 al.(1) Cod administrativ asupra actului administrativ; obligarea Primăriei mun. Chișinău, Primarului general al mun. Chișinău să impună DGAURF al CMC de a aplica art. 81 alin.(1) Cod administrativ, privind suspendarea din oficiu a procedurii administrative inițiate, de a pune capăt acțiunilor și inacțiunilor neîntemeiate, ilegale, admise și comise cu rea-credință de către pârâta Primăria mun. Chișinău în relațiile juridice cu SA „Domanda”, fiind generate prin adoptarea eronată a actului administrativ individual ilegal defavorabil, reclamația PMC nr. 01/1-08-330 din 21.07.2022 privind încasarea plății anuale pentru folosirea pământului, stabilită în mod unilateral.

Astfel, reclamantul a formulat mai multe pretenții conexe, care se înscriu în categoria acțiunii în realizare prin impunerea la acțiune.

Actele cauzei atestă că, la 08 august 2022, SA „Domanda” a depus în adresa Primarului general al mun. Chișinău o cerere prin care a solicitat suspendarea procedurii administrative ce ține de încasarea plății pentru arenda terenului cu nr. cadastral *****. (f.d. 11-13)

Ulterior, la 02 august 2023, SA „Domanda” a depus în adresa Primarului general al mun. Chișinău o altă cerere, prin care a solicitat repetat suspendarea procedurii administrative ce ține de încasarea plății pentru arenda terenului cu nr. cadastral *****. (f.d. 17-19)

Prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr 1-03/1-851, cererea reclamantului a fost respinsă ca neîntemeiată. (f.d. 20)

Nefiind de acord cu răspunsul primit, reclamatul, la 21 martie 2023 a depus prezenta acțiune în instanța de judecată. (f.d. 4-6)

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

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, (1) Actul administrativ individual este orice dispoziție, 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) și b) Cod administrativ, (1) Actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Conform art.64 alin. (2) Cod administrativ, refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. Aceeași regulă se aplică și în cazul nesoluționării unei cereri în termen legal.

Conform 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.

Cu referire la normele de drept citate, instanța de judecată reține că refuzul Primarului general al mun. Chișinău de a interveni în vederea suspendării procedurii administrative este supus controlului judecătoresc.

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

Conform art. 39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

În speță, obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie verificarea legalității refuzului Primarului general al mun. Chișinău de a interveni în vederea suspendării procedurii administrative ce ține de încasarea plății pentru arenda terenului cu nr. cadastral *****, prin care reclamantul invocă încălcarea dreptului său de proprietate și impunerea nejustificată a unor taxe.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), astfel, cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Referitor la condiția de respectare a remediului extrajudiciar și a termenului de contestare a actului administrativ individual defavorabil, instanța de judecată va reține următoarele.

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

Alin. (4) al aceluiași articol statuează că, (4) O acțiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acțiuni.

La caz, instanța de judecată atestă respectarea procedurii legale de către SA „Domanda" prin înaintarea Primarului general al mun. Chișinău a cererii din 02 august 2023. (f.d.17-19, dosar administrativ)

Conform art. 209 alin. (3) Cod administrativ, pentru acţiunea în realizare, acţiunea în constatare şi acţiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acţiunii în contencios administrativ.

Examinarea condițiilor de admisibilitate expuse supra, în raport cu actele cauzei, impun concluzia că acțiunea a fost formulată și depusă cu respectarea procedurii, în termenul stabilit de Lege și cu respectarea competenței, astfel, fiind admisibilă.

Totodată, instanța de judecată va concluziona în privința netemeiniciei acțiunii, reținând următoarele argumente.

Din actele cauzei, dosarului administrativ și explicațiile participanților la proces se constată că, la 06 mai 1999, Primăria mun. Chişinău, a emis Decizia nr. 11/146, Cu privire la repartizarea terenului, autentificarea dreptului de folosire a terenului şi operarea unor modificări în deciziile adoptate anterior, s-a decis: A repartiza SA „Domanda" un lot de pământ cu suprafața de 3,286 ha, din sos. *****, pentru exploatarea construcțiilor existente conform planului anexat. (f.d.28 dosar administrativ)

La 21 martie 2001, a fost eliberată Adeverința de privatizare nr. 52/03, conform căreia Departamentul Privatizării şi Administrării Proprietății de Stat de pe lângă Ministerul Economiei şi Reformelor al RM adevereşte că conform rezultatelor Licitațiilor Republicane capitalul social a SA „Domanda", nr. înregistrării de stat 104059278 din 15.11.1995, de 737886 lei, cota proprietății private constituie 100,00% sau 737886 lei. În capitalul social la data acționării (01.07.1995) au fost incluse mai multe imobile, iar la 07 iunie 2005, a fost eliberată Adeverința de privatizare nr. 31/03 din 07.06.2005, prin care au fost aplicate modificări şi completări la Adeverința de privatizare nr. 52/03 din 21.03.2001, prin care se atestă că, reclamanta SA „Domanda" a privatizat toate construcțiile situate pe terenul cu nr. cadastral *****.012, şi anume construcțiile cu numerele cadastrale: *****.01; *****.02; *****.03; *****.04; *****.05; *****.06; *****.07; *****.08; *****.09; *****.10), amplasate în mun. Chişinău, şos. ***** (f.d. 12 dosar administrativ).

Totodată, se reține că, la 30 aprilie 2007, Agenţia de Privatizare, prin scrisoarea nr. 02-05-784, a informat reclamanta SA „Domanda" cu privire la următoarele: În scopul executării Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 (punctul 6 al notei la anexă) cu modificările şi completările ulterioare în vederea vânzării-cumpărării terenurilor aferente obiectelor privatizate şi private, Agenţia Privatizare pe lingă Ministerul Economiei şi Comerțului dă acordul la vânzarea terenul aferent imobilelor (nr. cadastral *****.01; *****.02; *****.03; *****.04; *****.05; *****.06; *****.07; *****.08; *****.09; *****.10), amplasate în mun. Chişinău, şos. *****, care aparțin SA „Domanda" (f.d. 23-24 dosar administrativ).

La 11 mai 2021, SA „Domanda" a depus în adresa Primarului general și Direcției generale arhitectură, urbanism şi relații funciare a CMC, cererea nr. 627, prin care a solicitat cumpărarea terenului aferent cu suprafața de 3,228 ha, cod cadastral ***** cu anexarea documentelor necesare conform cererii model (f.d. 6 dosar administrativ).

La 27 mai 2021, Direcția generală arhitectură, urbanism şi relații funciare, prin scrisoarea nr. 01/1-08-1691, a solicitat reclamantei SA „Domanda” să prezinte acte suplimentare: - schema terenului aferent, elaborată în modul stabilit, reieșind din procesul tehnologic; - extrasul din registrul bunurilor imobile; - planul geometric al terenului; - studiul topografic actual în scara 1:500 (f.d. 1 dosar administrativ).

La 02 iunie 2022, Primăria mun. Chişinău a emis în adresa reclamantei SA „Domanda” notificarea nr. 03-111/573ieș, prin care a informat cu privire la următoarele: „Conform art. 4 (9) din Legea nr. 1308/1997 „Privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului”, modificat prin Legea nr. 220/2021 (în vigoare din 31.12.2021), vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum şi a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Pornind de la cele menționate, este necesar să prezentați, în termen de treizeci de zile din data primirii prezentului răspuns, acceptul privind continuarea procedurii administrative, cu privire la privatizarea terenului aferent din sos. Munceşti, 621, în conformitate cu prevederile stabilite în art. 4 (9) din Legea nr. 1308/1997 „Privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului”, modificat prin Legea nr. 220/2021 (în vigoare din 31.12.2021). Autoritatea publică va constata renunțarea tacită la procedura administrativă, în cazul în care nu veți prezenta acceptul solicitat, în termenul stabilit.” (f.d. 31 dosar administrativ)

Totodată, din actele anexat și explicațiile autorității publice pârâte se constată că, la data de 29 iunie 2022, reclamanta SA „Domanda” a depus cerere prealabilă în adresa Primarului general al mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, înregistrată cu nr. 03-111/573 din 29.06.2022, prin care a refuzat să cumpere terenul cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor din șos. Munceşti 621, la valoarea de piață a acestuia, din motiv că oferta este una ilegală și abuzivă. Ulterior, la 01 august 2022, s-a adresat cu acțiune împotriva Primarului municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău privind obligarea Primăriei Municipiului Chişinău, Primarului Municipiului Chişinău, Consiliului Municipal Chişinău de emite un act administrativ individual prin care să fie dispusă transmiterea terenului cu nr. cadastral ***** (aferent imobilelor privatizate din sos. *****), ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA „Domanda” la prețul/valoarea normativ/-ă, precum şi obligarea Primăriei Municipiului Chişinău, Primarului Municipiului Chişinău, Consiliului Municipal Chişinău de a încheia un contract de vânzare-cumpărare corespunzător în acest sens şi în aceleaşi condiții cu SA „Domanda”. (f.d. 8).

Ulterior, Primăria mun. Chișinău, DGAURF al CMC a remis în adresa SA „Domanda” reclamația nr. 01/1-08-330, prin care i s-a solicitat achitarea sumei de 169 810,03 MDL pentru perioada 10.10.2021-10.10.2022, cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,2844 ha, din șos. Munceşti nr. 621. (f.d. 10)

La 08 august 2022, SA „Domanda” a depus în adresa Primarului general al mun. Chișinău o cerere prin care a solicitat suspendarea procedurii administrative ce ține de încasarea plății pentru arenda terenului cu nr. cadastral *****. (f.d. 11-13)

La 02 august 2023, SA „Domanda” a depus în adresa Primarului general al mun. Chișinău o altă cerere, prin care a solicitat repetat suspendarea procedurii administrative ce ține de încasarea plății pentru arenda terenului cu nr. cadastral *****. (f.d. 17-19)

Prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr 1-03/1-851, cererea reclamantului a fost respinsă ca neîntemeiată. (f.d. 20)

Nefiind de acord cu răspunsul primit, reclamatul, la 21 martie 2023 a depus prezenta acțiune în instanța de judecată. (f.d. 4-6)

Conform art. 81 Cod administrativ, (1) În cazul în care actul administrativ individual al autorităţii publice depinde de un act, o operaţiune preliminară sau de un raport juridic care trebuie constatat de o altă autoritate publică ori formează obiectul unei alte proceduri administrative sau judiciare pendinte, autoritatea publica suspendă procedura administrativă pînă la emiterea actului administrativ respectiv, efectuarea operaţiunii administrative respective sau pînă la emiterea unei hotărîri judecătoreşti definitive. (2) Dacă în cadrul unei proceduri administrative actul administrativ individual depinde de un act sau o operaţiune a unui participant, autoritatea publică suspendă procedura administrativă pentru un termen rezonabil. Suspendarea repetată se admite numai dacă are la bază un motiv care nu putea fi prevăzut la prima suspendare. (3) Suspendarea se comunică participantului de către autoritatea publică/ persoana care conduce procedura. (4) Pe perioada suspendării procedurii administrative termenul prevăzut la art.60 alin.(1) nu curge.

Instanța de judecată, cu referire la normele de drept citate și raportate la circumstanțele cauzei constată că, reclamația nr. 01/1-08-330 remisă de Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău în adresa SA „Domanda”, prin care i s-a solicitat achitarea sumei de 169 810,03 MDL cu titlu de arendă funciară, nu atestă desfășurarea unei proceduri administrative în vederea emiterii unui actadministrativ sau soluționării unei cereri. La caz, Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare, ca subdivizune funcțională, din numele Consiliului municipal Chișinău, acționează în calitate de subiect al raporturilor de drept privat, ce ține de gestionarea proprietății municipale și care vizează încasarea plăților pentru folosirea (arenda terenurilor).

Or, conform art. 42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

Totodată, în conformitate cu art. 10^1 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308 din 25.07.1997, în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pămîntului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale sau de Agenţia Proprietăţii Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenţia Proprietăţii Publice a deciziei corespunzătoare şi cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

Astfel, Consiliul Municipal Chișinău, la emiterea Reclamației nr.01/1-08-330 din 21.07.2022 a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a unui eventual litigiului, acordând SA „Domanda” un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitîndu-i stingerea integrală a datoriei pentru folosirea terenului.

Mai mult, instanța de judecată va reține că, cererea de chemare în judecată este formulată față de Primarul general al municipiului Chișinău, iar reclamantul pretinde obligarea autorității publice pârâte să intervină în activitatea Direcției generale arhitectură urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău în vederea suspendării unei eventuale proceduri administrative.

Conform art. 3 al Legii privind statutul municipiului Chișinău nr.136 din 17 iunie 2016, (1) Administrarea publică a municipiului Chişinău se realizează de către Consiliul municipal Chișinău (în continuare – *consiliu municipal*), consiliile orășenești şi sătești (comunale), ca autorități reprezentative și deliberative ale populației municipiului Chișinău, și de către Primarul general al municipiului Chişinău (în continuare – *primar general*), primarii orașelor, satelor (comunelor), ca autorități reprezentative și executive.

Conform art. 6 alin. (2) al Legii nr.136 din 17 iunie 2016, Consiliul municipal exercită următoarele competențe de bază: 3) în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale:

a) decide punerea în aplicare şi modificarea, în limitele competenței sale, a impozitelor şi taxelor locale, a modului şi a termenelor de plată a acestora, precum şi acordarea de facilități pe parcursul anului bugetar;

b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului;

c) decide, în condițiile legii, darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al municipiului, precum şi a serviciilor publice de interes local și/sau municipal, după caz;

d) decide, în condiţiile legii, vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al municipiului;

e) decide, în condiţiile legii, atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a municipiului din teritoriul orașului Chișinău;

f) decide asupra lucrărilor de proiectare, construcţie, întreţinere şi modernizare a drumurilor, podurilor, fondului locativ, în condiţiile legii, precum şi a întregii infrastructuri economice, sociale, medicale şi de agrement de interes local și/sau municipal, după caz;

g) decide asupra atribuirii terenurilor pentru amplasarea stupinelor în teritoriul orașului Chișinău;

h) aprobă bugetul municipal, împrumuturile şi contul de încheiere a exercițiului bugetar, operează modificări în bugetul municipal; aprobă, în mod nediscriminatoriu, conform criteriului pe cap de locuitor, transferurile de la bugetul municipal către bugetele orașelor, satelor (comunelor) din componența municipiului;

i) aprobă cuantumul chiriei imobilelor de locuit din fondul locativ municipal, plățile pentru deservirea blocului locativ şi întreținerea rețelelor inginerești interne, precum şi pentru serviciile comunale, în condițiile legii;

j) aprobă, în condițiile legii, limitele admisibile de utilizare a resurselor naturale de interes municipal din teritoriul orașului Chișinău;

Totodată, potrivit, art. 15 alin. (1) din Legea 136/2016, Primarul general exercită următoarele atribuții de bază: 4) în domeniul administrării patrimoniului municipal:

a) răspunde de inventarierea şi administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului, în limitele competenţei sale;

b) asigură organizarea și exercită, în condiţiile legii, supravegherea activităţilor din tîrguri, pieţe, oboare, parcuri, spaţii verzi, locuri de distracţie şi agrement şi ia măsuri operative pentru buna lor funcţionare;

c) asigură securitatea traficului rutier şi pietonal prin organizarea circulaţiei transportului, prin întreţinerea drumurilor, podurilor şi instalarea semnelor rutiere în raza teritoriului administrat;

d) asigură înregistrarea şi evidenţa troleibuzelor, a ciclomotoarelor, a maşinilor şi a utilajelor autopropulsate utilizate la lucrările de construcţii sau agricole, care nu se supun înmatriculării, precum şi a vehiculelor cu tracţiune animală, în corespundere cu regulamentul-tip aprobat de Guvern;

e) asigură atribuirea și repartizarea spațiului locativ disponibil și eliberează bonuri de repartiție din fondul public de locuințe municipal, precum şi din fondul locativ eliberat şi avariat (pentru restabilirea acestuia); asigură controlul asupra întreţinerii şi gestionării fondului locativ în municipiu;

f) coordonează și asigură controlul lucrărilor de proiectare, construcție, întreținere și modernizare a drumurilor, a podurilor, a instalaţiilor şi reţelelor tehnico-edilitare, a fondului locativ (inclusiv gradul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, numărul locurilor de parcare, pașaportul coloristic etc.), precum și a altor obiective din domeniul economic, social, comunal și de agrement de interes municipal;

g) dispune, în teritoriul orașului Chișinău, asupra tăierii, defrișării arborilor şi arbuştilor din spaţiile verzi proprietate publică a municipiului şi/sau asupra strămutării lor, în coordonare cu Agenția Ecologică Chișinău;

Conform art. 26 alin. (1) din Legea 136/2016, patrimoniul municipal constituie baza economică a municipiului şi serveşte drept sursă de obținere a veniturilor şi de satisfacere a necesităților social-economice ale populației.

Alin. (4) al aceluiași articol statuează că, patrimoniul municipiului Chişinău şi al unităților administrativ-teritoriale din componenţa municipiului *se administrează în exclusivitate de consiliul municipal* și consiliile locale în condițiile legii.

Mai mult, conform art. 4 alin. (1) din Legea citată, în realizarea competențelor sale, autoritățile administrației publice ale municipiului Chișinău dispun de autonomie, consfințită și garantată prin Constituția Republicii Moldova și prin alte acte legislative.

În această ordine de idei, instanța de judecată va reține că obligarea Primarului general al municipiului Chișinău la efectuarea controlului legalității răspunsului DGAURF nr. 1-03/1-851 din 13 februarie 2023, suspendării procedurii administrative inițiate, stopării acțiunilor ilegale generate prin adoptarea reclamației nr. 01/1-08-330 din 21 iulie 2022 de către Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău privind încasarea plății anuale pentru folosirea pământului, este improprie atribuțiilor și competențelor care-i revin conform legii.

Corespunzător, din raționamentele expuse, instanța de judecată va respinge acțiunea formulată de Societatea pe Acțiuni „Domanda” împotriva Primarului general al mun. Chișinău cu privire la impunerea efectuării controlului legalității răspunsului DGAURF nr. 1-03/1-851 din 13 februarie 2023, suspendării procedurii administrative inițiate, stopării acțiunilor ilegale generate prin adoptarea reclamației nr. 01/1-08-330 din 21 iulie 2022 privind încasarea plății anuale pentru folosirea pământului.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se respinge acțiunea în contencios administrativ înaintată de Societatea pe Acțiuni „Domanda” împotriva Primarului general al mun. Chișinău cu privire la impunerea efectuării controlului legalității răspunsului DGAURF nr. 1-03/1-851 din 13 februarie 2023, suspendării

procedurii administrative inițiate, stopării acțiunilor ilegale generate prin adoptarea reclamației nr. 01/1-08-330 din 21 iulie 2022 privind încasarea plății anuale pentru folosirea pământului.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani.

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura / Violeta Chisilița

Copia corespunde originalului
Judecător, Violeta Chisilița