Dosarul nr. 3-1085/2022, 2-22062091-12-3-04052022

HOTĂRÂRE
în numele Legii

21 mai 2025 municipiul Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)

în componență:

președintele ședinței, judecătorul Viorica Dodon

grefierul Alina Roman

cu participarea:

reprezentantului reclamantei, avocatul Sorin Brumă

examinând în ședință de judecată publică cauza în procedura contenciosului administrativ la acțiunea depusă de Inesa Brumă împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al municipiului Chișinău privind obligarea la acțiune și obligarea la emiterea actului administrativ individual favorabil de admitere a solicitării,

c o n s t a t ă

La 4 mai 2022 Inesa Brumă a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al municipiului Chișinău privind obligarea la acțiune și obligarea la emiterea actului administrativ individual favorabil de admitere a solicitării.

În motivarea acțiunii depuse reclamanta indică că la 21 septembrie 2018 a depus la Primăria municipiului Chișinău cerere și toate actele necesare în vederea legalizării/privatizării/dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului amplasate în municipiul Chișinău, strada *****, număr cadastral *****, teren aferent construcțiilor existente proprietatea reclamantei.

Indică că în condițiile în care după depunerea actelor nu a primit nici un răspuns referitor la rezultatele examinării cererii din 21 septembrie 2018, Inesa Brumă a solicitat autorității publice locale în această privință. Prin răspunsul din 19 ianuarie 2022, reclamanta a fost informată că o parte din construcția 01 și o parte din terenul aferent sunt amplasate în aliniamentul liniilor roșii de proiectare și de extindere în

perspectivă a strada *****, acest teren considerându-se proprietate municipală din domeniul public și nu poate fi înstrăinat/transmis în proprietate privată.

Nefiind de acord cu poziția expusă de autoritatea publică locală, la 17 martie 2022 reclamanta a depus cerere prealabilă, însă, prin răspunsul din 11 aprilie 2022, aceasta a fost informată că cererea prealabilă a fost respinsă.

Reclamanta invocă că decizia emisă în procedură prealabilă este ilegală și neîntemeiată, menționând că este proprietara construcției cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, strada *****, dreptul de proprietate fiind dobândit în baza contractului de donație nr. *****din *****. Până la încheierea contractului de donație, bunul imobil a fost în proprietatea S.R.L. „Diuran", care îl dobândi-se în proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare din *****. În baza procesului-verbal de recepție finală nr. ***** din *****, casa de locuit individuală a fost recepționată de comisie, acest act fiind semnat și înregistrat conform prevederilor legale. Ulterior, autoritatea publică locală a semnat și înregistrat în ordinea stabilită de legislația în vigoare autorizația de schimbare a destinației nr. *****sd din *****, în baza căreia a fost schimbată destinația casei de locuit din locativă în nelocativă.

Relatează că autoritatea publică locală a eliberat autorizația de construire nr. 215/1 din 4 septembrie 2001, pe numele beneficiarului S.R.L. „Duran", care a executat lucrările și apoi a transmis în proprietatea ***** casa cu trei etaje și mansardă amplasată în municipiul Chișinău, strada *****. La fel, Primăria municipiul Chișinău a semnat pe numele Rețelele Electrice Chișinău și apoi companiei S.R.L. „Duran" planul lotului în care sunt indicate hotarele de construcție a caselor, inclusiv amplasate pe strada *****.

Arată că bunul imobil cu numărul cadastral ***** are toate actele în regulă și construcția acestui bun pe terenul cu numărul cadastral *****, a fost autorizată de către autoritatea publică locală fără restricții.

Prin urmare, consideră că autoritatea publică locală în mod eronat a invocat că o parte din construcția 01 și o parte din terenul aferent sunt amplasate în aliniamentul liniilor roșii de proiectare și de extindere în perspectivă a strada *****, acest teren considerându-se proprietate municipală din domeniul public și nu poate fi înstrăinat/transmis în proprietate privată, or, terenul aferent casei de locuit proprietate privată urmează a fi transmis în proprietatea reclamantei, în baza hotarelor coordonate cu autoritatea publică locală la etapa proiectării, construcției și dării în exploatare a casei de locuit. Pe cale de consecință, este ilegal și refuzul Primăriei municipiului Chișinău nr. 21/540 din 287 martie 2022, de a satisface cerințele formulate de Inesa Brumă în cererea prealabilă, deoarece, toate actele prezentate de reclamantă confirmă dreptul de a dobândi în proprietate terenul aferent bunurilor imobile.

Cere Inesa Brumă recunoașterea drept ilegal și neîntemeiat a refuzului Primăriei municipiului Chișinău oferit prin scrisoarea nr. 21/540 din 28 martie 2022; anularea refuzului Primăriei municipiului Chișinău nr. 21/540 din 28 martie 2022; obligarea Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al municipiului Chișinău să

emită decizie privind privatizarea terenului aferent construcției existente, cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, strada *****; obligarea Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al municipiului Chișinău să semneze contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției existente, cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, strada *****.

La data de 17 iunie 2022 a fost înregistrată referința pârâților Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipal Chișinău prin care se solicită respingerea acțiunii. În referința pârâților se indică că reclamanta nu a adus careva probe incontestabile, care ar confirma încălcarea drepturilor sale, ce ar cauza prejudicii materiale și morale, prin eliberarea de către autoritatea publică locală a actului contestat, fapt ce denotă că dezacordul reclamantei la cele invocate din partea Primăriei municipiul Chișinău a faptului că construcția cu numărul cadastral *****, din strada *****, municipiul Chișinău și o parte din terenul aferent sunt amplasate în aliniamentul liniilor roșii, cu trimitere la Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău și Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău, poartă un caracter declarativ, fără a avea suport legal, de aceea nu poate constitui drept temei pentru obligarea pârâților la perfectarea / elaborarea / adoptarea unui act administrativ, care după cum se demonstrează, că reclamantei i s-a acordat termen de prezentare a actelor enumerate în răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 01/1-09-22 din 19 ianuarie 2022.

Susține că pentru întreprinderea acțiunilor administrative solicitantul / administrația publică locală urmează să respecte reglementările prevăzute prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 01/1-09-22 din 19 ianuarie 2022, mai mult că a fost specificat că răspunsul poartă un caracter explicativ / consultativ în rezolvarea problemei abordate.

Consideră că instanța nu poate discuta conținutul unui răspuns la o cerere adresată unei autorități publice, deoarece, petiționarul nu poate să pretindă că răspunsul la o cerere să fie dat conform propriei sale formulări, sau într-un anumit sens, după dorința personală, stabilirea răspunsului fiind atributul exclusiv al autorității publice competente.

Menționează că la acțiune a fost anexată cererea prealabilă a reclamantei din 17 martie 2022, prin care s-a solicitat continuarea procedurii de privatizare și de a privatiza terenul cu numărul cadastral ***** și transmiterea în proprietatea Inesei Brumă în baza hotarelor coordonate cu autoritatea publică locală la etapa proiectării construcției și dării în exploatare a casei de locuit. Cu toate acestea, prin acțiunea depusă în instanță, reclamanta nu contestă numai refuzul primit la cererea prealabilă, dar a formulat și pretenții noi, care nu au fost formulate în cererea prealabilă, situație ce denotă, în opinia pârâților, că acțiunea în această parte este inadmisibilă.

Afirmă că cererea prealabilă depusă de reclamantă la 17 martie 2022, nu poate fi reținută de către instanță în sensul confirmării respectării procedurii prealabile, dat fiind faptul că din conținutul ei reiese că reclamanta s-a adresat cu o altă solicitare,

astfel că acțiunea acesteia este inadmisibilă, pe motivul nerespectării procedurii prealabile.

Referitor la fondul acțiunii, pârâții arată că locul de pământ cu numărul cadastral *****, constituie proprietate municipală din domeniul privat, destinat pentru construcții. Pe terenul respectiv, sunt amplasate două construcții. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a perfectat schema de situație prin care s-au sistematizat hotarele terenului ce poate fi legalizat pentru deservirea și exploatarea construcției 01, care impune procedura de formare, prin separare din terenul cu numărul cadastral *****, a două bunuri imobile. Asemenea lucrări, în conformitate cu prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile, Legii cu privire la formarea bunurilor imobile și Instrucțiunii corespunzătoare elaborate de către Agenția Relații Funciare și Cadastru, se execută de către organele cadastrale teritoriale și de către întreprinderi de stat sau private în ale căror state de personal sunt angajați deținătorii de certificat al inginerului cadastral, eliberat de către Comisia de certificare a inginerilor cadastrali.

Pârâții subliniază că în corespundere cu Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău și Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău, o parte din construcția 01, clădire administrativă și o parte din terenul aferent sunt amplasate în aliniamentul liniilor roșii de proiectare și extindere în perspectivă a strada *****. Astfel de terenuri se consideră proprietate municipală din domeniul public și nu pot fi înstrăinate / transmise în proprietate privată.

Prin urmare, afirmă că pentru continuarea procedurii administrative, reclamanta urma să consulte serviciile abilitate în scopul efectuării lucrărilor cadastrale și să prezinte dosarul tehnic/cadastral de formare a noului bun imobil, corespunzător schemei de situație a hotarelor lotului de pământ propus legalizării.

Insistă că obligarea pârâților de a întreprinde măsuri, precum și obligarea de a atribui terenul cu numărul cadastral ***** din strada *****, municipiul Chișinău, sunt neîntemeiate și nu sunt de competența instanțelor de judecată, deoarece, conform legislației în vigoare, atribuirea terenului municipal se efectuează prin decizia Consiliului autorității administrației publice locale respective. Prin urmare, doar Consiliul municipal Chișinău este în drept de a decide poate sau nu atribui terenul municipal, dar nicidecum instanța de judecată prin hotărârea sa să oblige Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău să atribuie terenul din proprietatea sa în proprietatea unei terțe persoane.

Respectiv, Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău solicită respingerea acțiunii depuse de Inesa Brumă.

Pe 8 iulie 2022, Inesa Brumă a depus cerere de concretizare a pretențiilor prin care solicită recunoașterea drept ilegal și neîntemeiat refuzul Primăriei municipiului Chișinău de a se expune și de a soluționa în termen cerințele formulate în cererea prealabilă nr. 540 din 17 martie 2022; recunoașterea drept ilegal și neîntemeiat refuzul Primăriei municipiului Chișinău nr. 01/1-09-22 din 19 ianuarie 2022; anularea refuzului Primăriei municipiului Chișinău nr. 01/1-09-22 din 19 ianuarie 2022;

obligarea pârâților să emită decizia privind atribuirea fără plată Inesei Brumă a terenului aferent construcției existente din strada *****, municipiul Chișinău și/sau de a emite decizie privind privatizarea terenului aferent construcției din strada *****; obligarea pârâților să semneze toate actele necesare în vederea atribuirii fără plată Inesei Brumă a terenului aferent construcției cu numărul cadastral ***** amplasat în municipiul Chișinău, strada ***** și/sau după caz de a semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției existente.

Reprezentantul reclamantei Inesa Brumă, avocatul Sorin Brumă în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată depusă și a solicitat admiterea acesteia, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în acțiune și pledoarii.

Examinând acțiunea cu actele anexate, referința depusă și actele dosarului administrativ, audiind explicațiile reclamantului și ale reprezentantului pârâtei, instanța de judecată conchide că acțiunea este admisibilă și întemeiată, din următoarele motive.

Conform art. 53 alin. (1) din Constituția R.M., 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 şi repararea pagubei.

Conform art. 3 Cod administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

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 Cod administrativ, 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. 20 Cod administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

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

acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci cînd autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

În conformitate cu art. 206 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare).

În conformitate cu art. 208 alin. (4) Cod administrativ, 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.

În conformitate cu art. 209 alin. (3) Cod administrativ, (3) Pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

Referitor la admisibilitatea acțiunii instanța de judecată constată că pe 21 septembrie 2018 Inesa Brumă a depus la Primăria municipiului Chișinău, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare cerere prin care a solicitat efectuarea lucrărilor de inventariere a terenului aferent casei de locuit particulare din strada *****, cu eliberarea actului de autentificare a dreptului deținătorului de teren în limita hotarelor generale, la care a anexat următoarele documente: actele/documentele de proveniență a imobilelor; planul cadastral al terenului, planul construcției, planul topografic al terenului și copia actului de identitate (fila dosarului administrativ 21).

Prin scrisoarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 01/1-9-22 din 19 ianuarie 2022, Inesa Brumă a fost informată că pentru continuarea procedurii administrative, se recomandă solicitantei să conlucreze cu serviciile abilitate în scopul efectuării lucrărilor cadastrale și să prezinte dosarul tehnic/cadastral de formare a noului bun imobil, corespunzător schiței de situație a hotarelor lotului de pământ propus legalizării (fila dosarului administrativ 28).

La 17 martie 2022, Inesa Brumă a depus cerere prealabilă prin care a solicitat continuarea procedurii de privatizare și privatizarea terenului cu numărul cadastral *****, amplasat pe adresa municipiul Chișinău, strada *****, în baza cererii B-10834/18 din 21 septembrie 2018 și a actelor atașate, depuse la Primăria municipiului Chișinău la data de 21 septembrie 2018; transmiterea în proprietatea Inesei Brumă în baza hotarelor coordonate cu autoritatea publică locală/Primăria municipiului Chișinău la etapa proiectării, construcției și dării în exploatare a casei/bunului imobil din strada *****, număr cadastral ***** (filele dosarului administrativ 57-59).

Prin decizia nr. 21/540 din 28 martie 2022, reclamanta a fost informată că cererea prealabilă nu va fi examinată, din considerentul că prin răspunsul anterior din 19 ianuarie 2022, solicitanta a fost informată despre modalitatea soluționării chestiunii abordate (fila dosarului administrativ 61).

La data de 4 mai 2022, reclamanta Inesa Brumă a depus a depus în instanța de contencios administrativ acțiune, concretizată ulterior, prin care a solicitat recunoașterea drept ilegal și neîntemeiat refuzul Primăriei municipiului Chișinău de a se expune și de a soluționa în termen cerințele formulate în cererea prealabilă nr. 540

din 17 martie 2022; recunoașterea drept ilegal și neîntemeiat refuzul Primăriei municipiului Chișinău nr. 01/1-09-22 din 19 ianuarie 2022; anularea refuzului Primăriei municipiului Chișinău nr. 01/1-09-22 din 19 ianuarie 2022; obligarea pârâților să emită decizia privind atribuirea fără plată Inesei Brumă a terenului aferent construcției existente din strada *****, municipiul Chișinău și/sau de a emite decizie privind privatizarea terenului aferent construcției din strada *****; obligarea pârâților să semneze toate actele necesare în vederea atribuirii fără plată Inesei Brumă a terenului aferent construcției cu numărul cadastral ***** amplasat în municipiul Chișinău, strada ***** și/sau după caz de a semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției existente.

În conformitate cu art. 209 alin. (3) Cod administrativ, (3) Pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

În conformitate cu art. 191 alin. alin. (1)-(3) Cod administrativ, (1) cu excepţia cazurilor prevăzute la alin. (2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ. (2) Curţile de apel soluţionează în primă instanţă acţiunile în contencios administrativ împotriva actelor administrative normative, care nu se supun controlului de constituţionalitate. (3) Curtea de apel Chişinău soluţionează în primă instanţă acţiunile în contencios administrativ împotriva actelor emise de Banca Naţională a Moldovei, precum şi acţiunile în contencios administrativ atribuite în competenţa sa prin Codul electoral.

Prin hotărârile Consiliului Superior al Magistraturii nr. 555/25 din 27 noiembrie 2018 și nr. 584/27 din 11 decembrie 2018 s-a dispus specializarea sediilor Judecătoriei Chișinău și au fost aprobate listele judecătorilor specializați conform sediilor Judecătoriei Chișinău.

Prin hotărârea Consiliului Superior al Magistraturii nr. 28/3 din 23 ianuarie 2024 s-a dispus specializarea sediilor Judecătoriei Chișinău și au fost aprobate listele judecătorilor specializați după cum urmează:

- în materie penală (cauze penale, contravenționale și ce ține de activitatea judecătorului de instrucție) – sediile Buiucani și Ciocana.

- în materie civilă (cauze civile, contencios administrativ și insolvabilitate) – sediile Centru, Râșcani și Botanica (central).

Analizând circumstanțele speței în raport cu normele legale citate, instanța de judecată constată că reclamantul a respectat procedura prealabilă și termenul de depunere a acțiunii în instanța de judecată competentă, din care motive, instanța judecătorească constată că acțiunea este admisibilă.

Instanța desconsideră argumentele pârâților care au susținut că acțiunea reclamantei urmează a fi declarată inadmisibilă în baza temeiului stabilit la art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ.

În acest sens, instanța de contencios administrativ reiterează că admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ este condiționată *inter alia* de revendicarea de

către reclamant a încălcării unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice.

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

Potrivit art. 39 Cod administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. 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.

Art. 17 și art. 20 sunt plasate în Codul administrativ în Cartea I, Capitolul II – dispoziții definitorii.

La art. 17 se dă noțiunea dreptului vătămat, în sens material, iar la art. 20 se dă noțiunea „acțiunii în contencios administrativ". Noțiunea „revendică încălcarea" din dispozițiile normelor art. 189 și art. 207 alin. (1) lit. e) Codul administrativ, relevă un aspect procesual și se referă la dreptul reclamantului de a înainta acțiunea în contencios administrativ.

Temeiul de inadmisibilitate prevăzut la art. 207 alin. (1) lit. e) Codul administrativ, se aplică doar în cazurile în care o persoană nu are dreptul la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, drept expres reglementat de prevederile art. 189 Codul administrativ (înaintarea acțiunii în contencios administrativ). Menirea temeiului din art. 207 alin. (2) lit. e) al Codului administrativ, rezidă în a exclude procesele judiciare de tip popular (așa numită *actio popularis*). Nimeni nu este în drept să fie gardianul interesului legal al altei persoane, cu unele excepții stabilite de legile speciale dacă este absolut necesară o asemenea derogare de la principiile Codului administrativ.

Reclamantul are dreptul la înaintarea acțiunii în contencios administrativ ori de câte ori se deduce la o examinare în *prima facie* - circumstanțele din cererea sa, acte, dosar administrativ etc. – probabilitatea (posibilitatea) lezării unui drept al său prin cel puțin una din formele activității administrative: a) act administrativ individual; b) act administrativ normativ art. 12); c) contract administrativ; d) act real, e) operațiune administrativă. Probabilitatea că dreptul subiectiv ar putea fi vătămat este prezumată de fiecare dată când o persoană este destinatar al actului administrativ individual defavorabil.

În speță, reclamanta este titulara cererii depuse în fața autorității publice locale prin care s-a solicitat transmiterea în proprietate a terenului aferent obiectivului proprietate privată, iar prin inacțiunea autorității publice locale de examinare a cererii respective în termenul stabilit de lege, sunt afectate drepturile sale.

Prin urmare, argumentele pârâților cu privire la inadmisibilitatea acțiunii pe baza temeiului specificat la art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ, sunt neîntemeiate.

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

Potrivit 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 şi repararea pagubei.

Reieșind din dreptul subiectiv afectat, care a fost determinat de legiuitor și care a fost formulat în art. 20 Cod administrativ, care stabilește că dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

În sensul art. 39 alin. (2) Cod administrativ, 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.

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

În 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 autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. (2) O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile codului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii privind organizarea judecătorească. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control.

Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este stabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activităţii autorităţilor publice, asigurarea ordinii de drept.

Noțiunea de act administrativ este reglementată şi în Rezoluţia (77) 31 Cu privire la protecția individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. Potrivit acestor reglementări, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcţii judiciare.

Conform prevederilor art. 14 alin. (2) lit. b), d) și e) din Legea nr. 436/2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); […] d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; e) decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; [...].

Articolul 6 alin. (2) pct. 3 lit. d) din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău prevede că Consiliul municipal exercită următoarele competențe de bază: […] 3) în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale: […] d) decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.

Potrivit art. 7 alin. (1)-(3) din Legea nr. 136/2016, (1) Consiliul municipal se întrunește în ședință ordinară, cu ordinea de zi propusă, de regulă, o dată în lună, dar nu mai rar de o dată în 3 luni, la convocarea primarului general, cu excepția primei ședințe. (2) Consiliul municipal se poate întruni în ședință extraordinară, cu ordinea de zi propusă, ori de câte ori este necesar, la inițiativa primarului general sau la cererea scrisă a cel puțin o treime din numărul consilierilor aleși. (3) Convocarea consiliului municipal se face, prin dispoziție a primarului general, cu cel puțin 10 zile înaintea ședințelor ordinare și cu cel puțin 3 zile înaintea celor extraordinare. În temeiul dispoziției de convocare a ședinței, fiecare consilier este înștiințat cu privire la ședință de către secretarul consiliului municipal.

Potrivit pct. 1 și 2 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 15/14 din 22 decembrie 2017 „Cu privire la procesul și termenul de examinare a cererilor persoanelor fizice și juridice, precum și, a demersurilor și adresărilor autorităților publice, s-a solicitat subdiviziunilor Consiliului municipal Chișinău de a procesa, aviza și a examina cererile parvenite din partea persoanelor fizice și juridice, dar și, adresările autorităților publice, precum și elaborarea proiectelor de decizii, în termen de până la 60 de zile din momentul depunerii acestora. Șefii subdiviziunilor Consiliului municipal Chișinău vor asigura examinarea cererilor adresate și perfectarea proiectelor de decizii, cu înaintarea acestora pentru avizare comisiilor de specialitate, în termenul stabilit în punctul 1 al prezentei decizii.

Conform art. 60 Cod administrativ, (1) termenul general în care o procedură administrativă trebuie finalizată este de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. (2) Termenul general curge de la: a) data prevăzută în lege pentru exercitarea unei atribuții stabilite; b) data înregistrării cererii de către autoritatea publică ierarhic superioară sau de cea de control; c) data înregistrării cererii complete, după caz cu toate actele necesare, sau de la data la care petiția a fost transferată autorității publice

competente. Dacă cererea nu este completă, autoritatea publică propune petiționarului să prezinte actele lipsă și stabilește un termen în acest sens. Alin. (4)-(5) din același articol stabilește că (4) din motive justificate legate de complexitatea obiectului procedurii administrative, termenul general poate fi prelungit cu cel mult 15 zile. Această prelungire are efect doar dacă este comunicată în scris participanților la procedura administrativă în termen de 30 de zile, împreună cu motivele prelungirii. (5) În mod excepțional, cînd în procedura administrativă se înregistrează cazuri de complexitate deosebită care necesită timp pentru prelucrarea documentelor, autoritatea publică poate stabili un termen mai mare pentru finalizarea procedurii administrative, care nu va depăși 90 de zile.

În ședința de judecată s-a stabilit, cu certitudine, că Inesa Brumă deține cu drept de proprietate privată construcția cu numărul cadastral *****, amplasată pe terenul cu numărul cadastral ***** din municipiul Chișinău, strada *****.

Instanța reține că Inesa Brumă a dobândit cu drept de proprietate privată imobilul menționat *supra* în temeiul contractului de donație din *****, iar după dobândirea imobilului în proprietate, aceasta a efectuat lucrări de reconstrucție.

Astfel, prin procesul-verbal de recepție finală nr. ***** din *****, s-a recepționat casa locativă cu trei etaje, etaj soclu și mansardă din strada ***** (filele dosarului 18-19).

Ulterior, prin autorizația de schimbare a destinației nr/ 204sd din *****, Primăria municipiului Chișinău a autorizat schimbarea destinației construcției – casei de locuit cu suprafața totală 98,50 m.p., proprietate privată a Inesei Brumă conform contractului de donație nr/ *****din ***** și procesului-verbal de recepție finală nr. *****din *****, în nelocativ (fila dosarului 20-21).

Potrivit informațiilor furnizate de Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, lotul de pământ din strada *****, face parte din terenul (parcela cu numărul cadastral *****) din strada *****, care în baza art. 42 din Codul Funciar și deciziilor administrației publice locale nr. 16/66-2 din 28 decembrie 2004 și nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014, constituie proprietate municipală din domeniul privat destinat pentru construcție, pe acest teren fiind amplasate construcția 01 și construcția 02. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a indicat că în corespundere cu Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău și Regulamentului local de urbanism al or. Chișinău, o parte din construcția 01 și o parte din terenul aferent sunt amplasate în aliniamentul liniilor roșii de proiectare și extindere în perspectivă a strada *****.

Instanța de judecată reține că Inesa Brumă a depus cererea de transmitere în proprietate privată a terenului aferent pe data de 21 septembrie 2018, iar până la înaintarea acțiunii, adică până la 4 mai 2022, cererea respectivă nu a fost soluționată de autoritatea publică locală, fiind încălcat termenul de finalizare a procedurii administrative instituit de cadrul normativ în vigoare.

Acest fapt denotă că Primarul general al municipiului Chișinău, prin neincluderea pe ordinea de zi a Consiliului municipiului Chișinău a proiectului de decizie în interiorul termenului stabilit de lege pentru finalizarea procedurii administrative și prin neoferirea unui refuz motivat în satisfacerea cererii de privatizare a terenului, este adusă o atingere directă drepturilor reclamantei.

Corespunzător, reclamanta poate obține apărarea drepturilor sale prin înaintarea acțiunii în realizare formulată prin prezenta acțiune, care urmează a fi admisă, prin obligarea Primarului general al municipiului Chișinău să efectueze acțiunile necesare de pregătire a materialelor și de prezentare Consiliului municipal Chișinău a documentelor necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea lotului de teren de pe strada *****, municipiul Chișinău, în baza cererii nr. B-10834/18 din 21 septembrie 2018.

Aferent pretenției reclamantei cu privire la obligarea Consiliului municipal Chişinău să adopte actul administrativ individual favorabil decizia cu privire la vânzarea terenului aferent cu numărul cadastral de pe strada *****, aferent construcției cu numărul cadastral *****, la prețul normativ în vigoare la data depunerii cererii nr. B-10834/18 din 21 septembrie 2018, cu ulterioara încheiere a contractului de vânzare-cumpărare între Primarul general al municipiului Chișinău și reclamanta Inesa Brumă, instanța de judecată reiterează următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 1 lit. a) din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prezenta lege se aplică în cazurile: vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate.

Conform art. 3 alin. (2), (3) din Legea nr. 1308/1997, vânzarea-cumpărarea pământului se efectuează prin contractul de vânzare-cumpărare la preț normativ, prin concurs sau la licitație. Pentru perfectarea tranzacției de vânzare-cumpărare se prezintă documente în care sînt indicați parametrii cantitativi și calitativi ai terenului, precum și dreptul deținătorului asupra terenului, eliberate, după caz: a) de organul cadastral teritorial în a cărui rază este situat terenul – pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate privată; a1) de Agenția Proprietății Publice – pentru terenurile proprietate publică a statului; b) de primăria municipiului, orașului, satului (comunei) în al cărei teritoriu este situat terenul – pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

Terenurile pe care sînt amplasate construcții, instalații inginerești, plantații multianuale și alte bunuri imobiliare se vând concomitent cu înstrăinarea bunurilor imobiliare. Prețul de vânzare a imobilului se constituie din prețul terenului plus prețul bunurilor imobiliare, amplasate pe acest teren.

Potrivit art. 4 din Legea nr. 1308/1997, în redacția de până la modificările operate prin Legea nr. 220/2021, terenurile proprietate publică se împart în terenuri

proprietate de stat și terenuri proprietate a unităților administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabilește prin lege.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenția Proprietății Publice. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.

Terenurile proprietate publică pot fi vândute atât persoanelor fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cât și investitorilor străini, cu excepția terenurilor cu destinație agricolă și ale fondului silvic care se vând numai persoanelor fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează cu achitarea prețului la o plată unică sau în rate. La încheierea contractului de vânzare-cumpărare în rate, se achită cel puțin 50% din prețul terenului. Restul plății pentru terenurile aferente utilizate în procesul tehnologic poate fi eșalonat pe o perioadă de pînă la 3 ani și se va efectua trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor în funcție de nivelul inflației calculat de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare pînă la data efectuării plății. În cazul neachitării plății în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întîrziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată. Terenurile aferente proprietate publică neutilizate în procesul tehnologic se vând la o plată unică.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului; b) primarul municipiului, orașului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin.(2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislație, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorității administrației publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, determină prețul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vânzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului prevăzut pentru destinația respectivă. În cazul vânzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitație, prețul acestuia nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului; d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

Dreptul de proprietate asupra terenului se dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Autoritatea administrației publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deținător în registrul cadastral al deținătorilor de teren și informează despre aceasta organul fiscal teritorial.

La încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a terenului, autoritatea administrației publice locale poate stabili unele restricții (servituți) pe care proprietarii vor fi obligați să le respecte.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se varsă la bugetul municipiului, orașului, satului (comunei).

Procedura preliminară încheierii contractului de vânzare-cumpărare, este reglementată de cap. II din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428/2008 (în vigoare la data depunerii cererii la autoritatea publică locală).

Astfel, potrivit pct. 13 din Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 (în vigoare la data depunerii cererii la autoritatea publică locală), pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

Conform pct. 14 din Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 (în vigoare la data depunerii cererii la autoritatea publică locală), la cerere Cumpărătorul anexează:

1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice;

3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autentificată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare;

4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate;

5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

Conform pct. 15 din Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 (în vigoare la data depunerii cererii la autoritatea publică locală), la prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local: - să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric; - să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr.2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sînt părți componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent; - să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv; - după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

Conform pct. 17 din Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 (în vigoare la data depunerii cererii la autoritatea publică locală), în caz de refuz al eliberării borderoului de calcul al prețului de vânzare a terenului aferent, precum și 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 instanța de judecată.

Potrivit pct. 19 din Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 (în vigoare la data depunerii cererii la autoritatea publică locală), suprafața terenului aferent folosit în procesul tehnologic se stabilește în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităților administrării publice locale. Schema terenului aferent, elaborată de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, se coordonează cu organul local de arhitectură și urbanism. Refuzul coordonării va conține motivele argumentate în conformitate cu legislația. 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 unității administrativ-teritoriale se aprobă de primarul localității, iar al terenului din domeniul privat al statului – de Agenția Proprietății Publice. Terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesitățile tehnologice, trece, respectiv, în fondul de rezervă al autorității publice locale sau în administrarea Agenției Proprietății Publice.

Instanța reiterează că contrar prevederilor normelor legale și actului normativ subordonat legii, citate, în pofida faptului că reclamanta a respectat toate exigențele legale, autoritățile publice pârâte, în interiorul termenului prevăzut de 30 de zile, nu au

soluționat cererea acesteia cu privire la emiterea actului administrativ individual favorabil, precum și nici nu au formulat un refuz în al emite.

În acest context, instanța de judecată reține reglementările art. 64 alin.(1),(2) Cod administrativ, care prevede că (1) autoritatea publică este obligată să soluționeze o cerere potrivit competențelor sale și în termenul stabilit de lege. (2) Refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. Aceeași regulă se aplică și în cazul nesoluționării unei cereri în termen legal.

Prin urmare, instanța de judecată a stabilit că deși pârâții, potrivit legii, aveau obligația să examineze cererea reclamantei de vânzare a terenului aferent obiectivului privat, în limita termenului de 30 de zile – fapt care nu a fost realizat, după expirarea acestui termen, în temeiul normei legale citate, cererea se consideră respinsă.

Instanța subliniază că cererea reclamantei nu este soluționată efectiv de către autoritatea publică pârâtă timp de 41 luni de la depunerea cererii inițiale, situație ce denotă că pârâții au acționat ignorând principiului legalității, un principiu de bază a legislației administrative (art.21 Cod administrativ). Chiar și în cazul în care, la caz, activitatea administrativă: procedura preliminară încheierii contractului de vânzare-cumpărare, emiterea deciziei de către Consiliul municipal Chișinău și încheierea contractului de vânzare-cumpărare de către Primarul municipiului Chișinău, urma să fie realizată în cadrul unui termen mai mare de 30 zile, pentru ca activitatea administrativă desfășurată să fie conformă principiului legalității, autoritatea publică pârâtă urma să parcurgă la aplicarea art.60 alin.(4)-(5) Cod administrativ, dispunând în modul stabilit prelungirea termenul de examinare până la 90 de zile, cu informarea în scris a reclamantei despre acest fapt, acțiuni care însă nu a fost întreprinse de autoritatea publică pârâtă.

De altfel, se reține că prin acțiunile detaliate, pârâții au încălcat și propriul act administrativ normativ, decizia Consiliului municipal Chișinău nr.15/14 din 22 decembrie 2017, prin care Consiliul municipal Chișinău a decis ca subdiviziunile sale să proceseze, să avizeze și să examineze cererile parvenite din partea persoanelor fizice și juridice, dar și, adresările autorităților publice, precum și să elaboreze proiectele de decizii, în termen de până la 60 de zile din momentul depunerii acestora.

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

Revenind la fondul litigiului, instanța enunță că prin acțiunea depusă reclamanta revendică apărarea dreptului său de a privatiza terenul aferent construcțiilor – proprietate privată a reclamantei din strada *****, municipiul Chișinău.

Acest drept al reclamantei rezultă din reglementările art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997 care prevede că vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor

nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

În condițiile speței se constată că în momentul depunerii cererii, reclamanta întrunea toate condițiile impuse de lege pentru a obține dreptul pretins și anume terenul cu numărul cadastral *****, care este un teren: - utilizat de reclamantă în calitate de teren aferent construcției proprietate privată (fapt degrevat de probațiune (art. 22 alin. (2) Cod administrativ, fiind recunoscut și de autoritățile pârâte); - este un teren aferent obiectivelor private: dreptul de proprietate al reclamantei asupra imobilului cu numărul cadastral ***** fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile; terenul aferent cu numărul cadastral ***** din strada *****, municipiul Chișinău, nu este sub incidența excepțiilor prevăzute de legiuitor, care ar putea servi temei legal de respingere a cererii reclamantei, conform art. 4 alin.(9) din Legea nr.1308/1997, și anume: - poate fi format ca bun imobil de sine stătător și este format ca bun imobil de sine stătător, împrejurare ce se confirmă prin materialele dosarului, și anume: Extrasul din Registrul bunurilor imobile și schița terenului elaborată în 1999.

Instanța precizează că în răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare s-a invocat că terenul cu numărul cadastral ***** este teren proprietate municipală din domeniul public, însă, acest argument este apreciat drept nefondat. Or, la dosarul nu au fost administrate înscrisuri de natură să confirme că autoritatea publică locală ar fi modificat domeniul terenului litigios din „privat” în „public”.

Instanța reiterează că nesoluționarea definitivă (admis/respins) de către autoritățile publice pârâte a cererii reclamantei de emitere a actului administrativ individual favorabil – de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 21 septembrie 2018, în limita termenului maxim de 90 de zile, se consideră drept respingere a cererii, conform art.64 alin.(2) Cod administrativ.

În aceste circumstanțe, instanța conchide că autoritățile publice pârâte, în mod legal, nu puteau să emită o altă soluție decât cea de admitere a cererii reclamantei și de dispunere a vânzării către Inesa Brumă a terenului cu numărul cadastral *****, din strada *****, municipiul Chișinău, aferent imobilului proprietate privată a reclamantei de pe aceeași adresă. Or, potrivit art.137 din Codul administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Dacă autoritatea publică poate decide discreționar și doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale.

Prin urmare, activitatea administrativă a autorităților publice pârâte urma să se rezume la verificarea temeiurilor de eligibilitate expuse supra și respectând limitele legale stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul, în speță – administrarea eficientă și deetatizarea proprietății publice, să aleagă unica consecință/soluție juridică legală, de admitere a cererii depuse de Inesa Brumă și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu reclamanta conform prețului normativ în redacția Legii la data desfășurării procedurii administrative.

O altă tratare a situației în speță, ar însemna depășirea limitelor legal stabilite, nerespectarea scopul pentru care autorităților le-a fost atribuit dreptul de a decide asupra chestiunii de vânzare a terenului aferent și ar egala cu acceptarea de către instanța de judecată a unui abuz în exercitarea controlului judecătoresc asupra activități administrative, pornind de la faptul că scopul primordial al instituției contenciosului administrativ, este prestabilit de legiuitor și constă în contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice și asigurarea ordinii de drept.

Asigurarea protecției efective decelează din dispozițiile art. art. 3, 36, 39, 40 și art.219 Cod administrativ. Or, pentru asigurarea protecției efective a drepturilor persoanei, principiul restitutio in integrum (restabilirea situația anterioare), este acea regulă de drept care reglementează repararea pagubei, impunând că, paguba trebuie reparată în așa fel încât păgubitul să fie adus în situația anterioară producerii pagubei.

Respectiv, acțiunea reclamantei Inesa Brumă este întemeiată și în partea acțiunii în realizare, așa cum, autoritatea publică nu a soluționat în termen cererea reclamantei privind privatizarea terenului, iar acest fapt se apreciază ca respingere a cererii.

În speță, însă, după cum s-a menționat, lipsesc temeiuri justificative pentru a respinge o astfel de cerere. Or, sunt întrunite condițiile legale pentru a dispune obligarea Consiliului municipal Chișinău să adopte actul administrativ individual favorabil, decizia cu privire la vânzarea către Inesa Brumă a terenului din strada *****, cu suprafața de 0,046 ha, aferent construcției proprietate privată.

Totodată, instanța menționează că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, prețul normativ urmează a fi stabilit la prețul normativ conform prevederilor art.4 alin.(9) și anexei la Legea nr.1308/1997, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului, adică de până la adoptarea Legii nr. 220/2021, în vigoare din 31 decembrie 2021, sau în vigoare la data finalizării procedurii administrative, or, norma legală enunțată în perioada în care urma a fi finalizată procedura administrativă, nu a fost schimbată.

Soluția instanței privind necesitatea calculării prețului normativ în conformitate cu prevederile normei legale în vigoare la data inițierii procedurii administrative, sau la data când aceasta urma a fi finalizată, este justificat prin prevederile art. 7 alin. (1)-(5) din Codul civil, care stabilește expres că, (1) legea civilă nu are caracter retroactiv.

Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. [...] (4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. (5) În situaţiile prevăzute la alin.(4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative, sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

Instanța menționează că potrivit art. 69 alin. (1), (2) Cod administrativ, (1) procedura administrativă se inițiază la cerere sau din oficiu. [...] (2) În cazul depunerii unei petiții, autoritatea publică este obligată să inițieze o procedură administrativă. Iar prin inacțiunile autorității publice și nesoluționarea în termen a cererii privind privatizarea terenului și nefinalizarea procedurii administrative pe o perioada mai mult de 16 luni, reclamanta este plasată în situația în care va fi prejudiciat de consecințele negative ale inacțiunilor ilegale ale administrației publice locale, asta deoarece, după intrarea în vigoare a Legii nr. 220/2021, în vigoare la data de 31 decembrie 2021, au fost modificate atât prevederile art. 4 alin. (9), cât și Anexa la Legea respectivă, care reglementează prețul normativ al pământului, la care acesta urmează a fi vândut.

Cu toate acestea, luând în considerare că cererea privind privatizarea terenului a fost depusă la 21 septembrie 2018, procedura administrativă urma a fi finalizată până la introducerea modificărilor respective, terenul urmând a fi vândut la prețul calculat conform Legii în vigoare la data inițierii procedurii administrative. Or, circumstanțele cauzei denotă că în cazul în care autoritatea publică pârâtă avea să finalizeze procedura administrativă în termenul stabilit de lege, nu apărea litigiu privind norma legală care urmează a fi aplicată la stabilirea prețului normativ de vânzare a terenului.

Mai mult, instanța subliniază că reclamanta, în calitate de cumpărător, și-a manifestat acceptul de a cumpăra terenul aferent construcției ce-i aparține cu drept de proprietate, iar autoritatea publică nu a identificat temeiuri legale pentru a-i respinge cererea formulată.

Instanța desconsideră argumentele pârâților precum că, este dreptul autorității publice de a decide chestiunile privind bunurile proprietate municipală și precum că admiterea pretenției reclamantei privind obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, ar constitui în esență o imixtiune în activitatea autorității publice locale, instanța judecătorească substituindu-și atribuțiile Consiliului Municipal Chișinău. Or, conform art. 16 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci cînd aplică o dispoziție

legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Astfel, emiterea actului administrativ individual în baza dreptului discreționar presupune rezistența unui test legal în persoana autorității publice: - autorității publice i se oferă discreție pentru a decide indiferent dacă ar trebui să acționeze sau nu într-un caz specific, ceea ce înseamnă testul de selecție a măsurii; - la discreția autorității publice, trebuie să fie determinată o consecință legală din mai multe măsuri posibile, permise în fiecare caz.

Potrivit testului respectiv autoritatea publică are posibilitatea de a alege o măsură în termen reglementat de lege, dar nicidecum să lase cererea reclamantei fără examinare, mai mult de trei ani, ca și situația în speță.

În același timp, instanța menționează că autoritatea publică nu este complet liberă în utilizarea dreptului discreționar. Acțiunea administrativă trebuie să se bazeze pe o decizie discreționară cuvenită, concluzie ce se desprinde, în special, din prevederile art. 137 alin. (1) din Codul administrativ, potrivit căruia, autorităţile publice „trebuie” să acţioneze cu bunăcredinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Prin urmare, Consiliul Municipal Chișinău și Primarul municipiului Chișinău, erau obligați prin lege să își exercite atribuțiile legale fără erori discreționare și cu respectarea termenului reglementat de art. 60 din Codul administrativ. Or, cadrul legal pertinent speţei impune termene proxime pentru procedura administrativă ce urma a fi efectuată de către autoritatea publică locală şi, în context, tergiversarea examinării cererii reclamantei privind privatizarea terenului aferent construcției, circumstanțe care nu pot fi imputate petiționarei, care a depus cererea cu respectarea procedurii și anexând actele prevăzute de lege.

Din considerentele expuse instanța de judecată admite acțiunea depusă de Inesa Brumă.

În conformitate cu art. 195, art. 224 alin. (1) lit. lit. b) și c) art. art. 231, 232 Cod administrativ, art. art. 236, 238-240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se admite acţiunea în realizare depusă de reclamanta Inesa Brumă, 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 lotului de teren de pe strada *****, municipiul Chişinău, aferent construcției cu numărul cadastral *****, în baza cererii nr. B-10834/18 din 21 septembrie 2018.

Se obligă Consiliul municipal Chişinău să adopte actul administrativ individual favorabil, decizia cu privire la vânzarea lotului de teren de pe strada *****, municipiul Chişinău, aferent construcției cu numărul cadastral ***** la prețul

normativ în vigoare la data depunerii cererii nr. B-10834/18 din 21 septembrie 2018, cu ulterioara încheiere a contractului de vânzare-cumpărare între Primarul general al municipiului Chișinău și reclamanta Inesa Brumă.

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

Președintele ședinței,
judecătorul Viorica Dodon