Dosarul nr. 3a-665/23; (2-22073519-02-3a-25052023)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Râșcani (Judecător Chisilița Violeta)

D E C I Z I E

18 februarie 2025 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

în componența:
Președintele completului, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Bostan Angela și Dașchevici Grigore
Grefier Papuc Daniela

examinând în ședință publică apelul depus de SRL „Incom", împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 10 ianuarie 2023,

în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de SRL „Incom" către Consiliul municipal Chișinău și Primarul municipiului Chișinău, privind:

- anularea răspunsului nr. 03-111/617 din 15.03.2022, *prin care s-a comunicat că cererea cu privire la privatizarea terenului nu poate fi soluționată, dat fiind faptul că obiectivul privat este întretăiat de linie roșie a străzii Uzinelor, potrivit prevederilor Planului urbanistic general*;
- anularea răspunsului nr. 21/1136 din 28.04.2022, *prin care s-a comunicat că chestiunea privind privatizarea terenului nu poate fi examinată, avînd în vedere argumentele expuse în răspunsul nr. 03-111/617 din 15.03.2022*;
- obligarea emiterii actului administrativ favorabil privind privatizarea terenului cu nr. cad. ***** aferent obiectivului privat cu nr. cad. ***** a SRL „Incom",

c o n s t a t ă:

Pretențiile reclamantului:

La 25 mai 2022 SRL „Incom", prin intermediul administratorului Ion Postolachi, a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primarului mun. Chișinău cu privire la anularea actului administrativ individual de respingere a solicitării și obligarea emiterii actului administrativ favorabil.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că, la 25.10.2021 prin dispoziția Primarului general al municipiului Chișinău nr. 10 - CMC a fost convocată ședința extraordinară a Consiliului municipal Chișinău pentru data de 28.10.2021, iar conform Anexei la dispoziție a fost aprobată ordinea de zi, unde a fost introdus proiectul de decizie "Cu privire la privatizarea terenului din str. ***** aferent obiectivului privat al S.R.L. "INCOM". La ședința din data de 28.10.2021, proiectul de decizie "Cu privire la privatizare terenului din str. *****, aferent obiectivului privat al S.R.L. "INCOM", a fost retras de pe ordinea de zi din motive necunoscute societății.

Prin cererea nr. 03-111/617 din 09.02.2022 S.R.L. "INCOM" a solicitat Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău următoarele informații: 1. motivul retragerii proiectului de decizie "Cu privire la privatizare terenului din str. ***** aferent obiectivului privat al S.R.L. "INCOM" de pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Consiliului municipal Chișinău din data de 28.10.2021; 2. data introducerii repetate pe ordinea de zi a

proiectului de decizie menționat mai sus; 3. motivul retragerii proiectului de decizie ”Cu privire la privatizare terenului din str. ***** aferent obiectivului privat al S.R.L. ”INCOM” de pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Consiliului municipal Chișinău din data de 28.10.2021 reprezintă un refuz al autorității publice privind procurarea terenului din municipiul Chișinău, str. *****.

Prin răspunsul nr. 03-111/617 din 15.03.2022 Primăria municipiului Chișinău a informat S.R.L. ”INCOM” despre faptul că cererea cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat cu nr. cad. ***** din str. *****, nu poate fi soluționată, dat fiind faptul că obiectivul privat sus menționat este întretăiat de linia roșie a străzii Uzinelor, potrivit prevederilor Planului urbanistic general.

Prin cererea prealabilă nr. 03-111/617 din 16.03.2022 S.R.L. ”INCOM” a solicitat anularea răspunsul nr. 03-111/617 din 15.03.2022 al Primăriei municipiului Chișinău și emiterea unui act administrativ favorabil privind privatizarea terenului cu nr. cad. ***** aferent obiectivului privat cu nr. cad. *****.

Prin răspunsul (decizia) nr. 21/1136 din 28.04.2022, S.R.L.”INCOM” a fost informată despre faptul că chestiunea privind privatizarea terenului cu nr. cad. ***** aferent obiectivului privat cu nr. cad. ***** nu poate fi examinată, având în vedere argumentele din răspunsul nr. 03-111/617 din 15.03.2022 al Primăriei municipiului Chișinău.

Consideră că răspunsul nr. 03-111/617 din 15.03.2022, răspunsul (decizia) nr. 21/1136 din 28.04.2022 cât și refuzul pârâților de a emite un act administrativ privind privatizarea terenului cu nr. cad. ***** aferent obiectivului privat cu nr. cad. *****, sunt ilegale, respectiv prin această activitate administrativă sunt lezate drepturile legitime ale societății.

Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cad. ***** este proprietate municipală, modul de folosință - pentru construcții, tipul - hotar general, anterior a fost transmis în arendă funciară în baza contractului nr. 5438/2010 din 15.09.2010 încheiat între S.R.L. ”INCOM” și Primăria municipiului Chișinău și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 9/34- 6 din 30.07.2010. Anterior emiterii deciziei Consiliului municipal Chișinău a fost aprobat și avizat de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău liniile roșii și hotarele lotului de pământ calculate pentru stabilirea hotarelor terenului arendat, astfel că amplasarea liniei roșii a fost modificată, respectiv aceasta nu întretaie hotarele terenului cu nr. cad. *****. Mai mult ca atât, în confirmarea modificării amplasamentului liniei roșii servește faptul ca vecinii și anume terenurile cu nr. cad. 0100302.975, 0100302.975, 0100302.975 sunt proprietate privată în urma procesului de vânzare - cumpărare de la autoritatea publică locală.

Invocă reclamanta prevederile art. 2, art. 53, alin. (1), alin. (5), lit. (a)-(d) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, în același timp menționând că în scopul implementării prevederilor Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, Guvernul la data de 16.12.2008, prin HG nr. 1428 a aprobat Regulamentului cu privire la vânzarea - cumpărarea terenurilor aferente.

În continuare, relatând prevederile pct. pct. 2, 3, 4, 15, 17 din Regulament, reclamantul menționează că terenul cu nr. cad. ***** aferent proprietății private a S.R.L. ”INCOM”, nu face parte din terenurile menționate în art. 53, alin. (5) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007 sau în punctul 4 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin HG nr. 1428 din 16.12.2008.

Reclamanta atrage atenția la faptul că scopul contenciosului administrativ ca instituție juridică este contracararea abuzurilor autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice și asigurarea ordinii de drept.

Solicita SRL „Incom" în conformitate cu prevederile art. 17, 20, 172, 189, 206, 214, 221, 224, alin. (1), lit. b) din Codul administrativ: anularea actelor administrative defavorabile și anume răspunsul nr. 03-11/617 din 15.03.2022, răspunsul (decizia) nr. 21/1136 din 28.04.2022; obligarea autorității publice locale să emită actul administrativ favorabil privind privatizarea terenului cu nr. cad. ***** aferent obiectivului privat cu nr. cad. ***** a S.R.L. „INCOM".

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 10 ianuarie 2023, acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Incom", a fost respinsă ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

La 02 februarie 2023 SRL „Incom", a contestat cu apel hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 10 ianuarie 2023, solicitând casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea să fie admisă integral.

Argumentele părților:

În motivarea apelului declarat, în dezacord cu actul judecătoresc contestat apelantul a invocat că instanța de fond ar fi ignorat argumentele reclamantei și nu a analizat probele administrate. Susține apelantul că terenul nu aparține domeniului public, ci domeniului privat al unității administrativ-teritoriale. A menționat că există documente oficiale (certificat de urbanism, avize etc.) care atestă utilizarea terenului pentru construcții private iar instanța a aplicat greșit prevederile legale privind delimitarea proprietății publice și procedura de privatizare, iar refuzul autorităților de a vinde terenul afectează dreptul de proprietate garantat de lege.

La 11 august 2023 reprezentantul intimaților Consiliului municipal Chișinău și Primarului municipiului Chișinău a depus referință, solicitând respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată a instanței de apel:

Reprezentantul apelantului SRL „Incom" în ședința de judecată nu s-a prezentat din motive necunoscute instanței, procedura citării legale fiind respectată.

Reprezentantul intimaților Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa, din care considerente Completul judiciar a dispus examinarea cauzei în lipsa părților neprezente legal citate.

Aprecierea instanței de apel:

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru consideră că apelul este admisibil, însă este neîntemeiat și urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

Cu referire la admisibilitatea apelului.

În conformitate cu prevederile art. 236 alin. (1) din Codul administrativ, instanța de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 232 alin. (2) din Codul administrativ, 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 instanța de judecată care a emis hotărârea contestată.

Din actele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 10 ianuarie 2023, apelul fiind depus la 02 februarie 2023, hotărârea motivată a fost comunicată apelantei la 16 mai 2023, iar apelul motivat a fost înregistrat la 07 iunie 2023, circumstanțe în care instanța de apel constată că cererea de apel întrunește condițiile cu privire la respectarea termenului prevăzut de Legislația în vigoare.

Conform art. 233 alin. (2) din Codul administrativ, cererea de apel se semnează de apelant sau de reprezentantul lui legal ori împuternicit.

La caz, Colegiul a stabilit că cererea de apel a fost semnată de către administratorul SRL „Incom", Postolachi Ion, iar în aceste împrejurări Completul judiciar concluzionează că apelul trece testul admisibilității, instanța de apel urmând să examineze cauza în fond.

Cu referire la fondul apelului.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul […].

Potrivit art. 219 alin. (1)-(4) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

Conform jurisprudenței CtEDO, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze doar la însușirea motivelor și concluziilor date de instanța inferioară. (Hirro Balani vs Spania, nr. 18064/91 din 09 decembrie 1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29 mai 1997 §43).

În ședința judiciară a instanței de apel și conform dosarului administrativ s-a constatat că, prin cererea nr. 03-111/617 din 09 februarie 2022, reclamanta SRL „Incom" a solicitat Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău următoarele informații: 1. motivul retragerii proiectului de decizie „Cu privire la privatizare terenului din str. ***** aferent obiectivului privat al SRL „Incom", de pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Consiliului municipal Chișinău din data de 28.10.2021; 2. data introducerii repetate pe ordinea de zi a proiectului de decizie menționat mai sus; 3. motivul retragerii proiectului de decizie „Cu privire la privatizare terenului din str. ***** aferent obiectivului privat al SRL „Incom", de pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Consiliului municipal Chișinău din data de 28.10.2021, ce reprezintă un refuz al autorității publice privind procurarea terenului din municipiul Chișinău, str. *****. (f.d. 12)

Conform răspunsului Primăriei mun. Chișinău cu nr. 03-111/617 din 15 martie 2022, reclamanta SRL „Incom" a fost informată că în contextul adresării anterioare, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare aduce la cunoștință că cererea cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat cu nr. cadastral *****01, din str. *****, nu poate fi soluționată, dat fiind faptul că obiectivul privat sus-menționat este întretăiat de linia roșie a

străzii Uzinelor, potrivit prevederilor Planului urbanistic general (a se vedea https://gislocal.md). Totodată, se informează despre dreptul de a depune cerere în adresa Primăriei Municipiului Chișinău, în condițiile Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16.07.2020. În corespundere cu prevederile Codului administrativ al Republicii Moldova, nr. 116 din 19.07.2018, prezentul răspuns poate fi contestat cu cerere prealabilă adresată Primăriei municipiului Chișinău/Primarului general, cu sediul în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, în termen de 30 zile de la comunicare. (f.d. 13)

La 16 martie 2022 la Primăria mun. Chișinău a fost înregistrată cererea reclamantei SRL „Incom", prin care s-a specificat că solicită o audiență pentru a hotărî următoarele întrebări: - SRL „Incom" – mai bine de 10 ani nu poate privatiza (cumpăra) terenul cu nr. cadastral ***** (57 m2), pe care se află imobilul privat ce-i aparține din str. Uzinelor 90 și a fost înaintat proiectul de decizie al Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la privatizarea terenului din str. Uzinelor 90, aferent obiectivului privat al SRL „Incom" ce a fost inclus pe ordinea de zi a CMC de 2 ori și retras la fel de 2 ori (ultima dată în ședința din 25 octombrie 2021); - SRL „Botaci" – cu alocarea unui lot de teren cu nr. cadastral 0100117636 aferent cu obiectivul privat nr. cadastral 0100117061.01, sau 60 m2 pentru amenajarea și construirea unei noi intrări din partea str. Calea Basarabiei proprietate privată și reconstrucția imobilului pentru o hală de producere. La moment intrarea este din terenul privat al vecinului cu nr. cadastral 0100117034 închisă. Sunt disponibili și la o audiență online. (f.d. 16)

Prin răspunsul nr. 21/1136 din 28 aprilie 2022, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a informat SRL „INCOM" despre faptul că în contextul solicitării nr. 1136 din 16.03.2022, comunică că chestiunea privind privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** din str. *****, nu poate fi examinată având în vedere argumentele invocate în scrisoarea Primăriei municipiului Chișinău nr. 03-111/617 din 15.03.2022 (nr. 21/248-p) – copia se anexează. (f.d. 14)

Nefiind de acord cu deciziile autorităților publice specificate supra, prin care a fost refuzată privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** (57 m2), pe care se află imobilul privat ce-i aparține din str. Uzinelor 90, SRL „Incom" prin intermediul administratorului Ion Postolachi, s-a adresat cu prezenta acțiune în judecată. (f.d. 4-9)

Prin cererea de chemare în judecată SRL „Incom" își exprimă dezacordul cu refuzul Consiliului municipal Chișinău și Primarului mun. Chișinău de a-i permite privatizarea terenului, solicitând anularea actelor administrative defavorabile și anume, a răspunsului nr. 03-11/617 din 15.03.2022 și a răspunsului (decizia) nr. 21/1136 din 28.04.2022, precum și a obliga autoritatea publică locală să emită actul administrativ favorabil privind privatizarea terenului cu numărul cadastral *****, aferent obiectivului privat cu numărul cadastral *****, ce aparține SRL „Incom".

Fiind învestită cu examinarea cauzei în fond, prima instanță s-a pronunțat asupra netemeiniciei acțiunii, dispunând respingerea acesteia.

Analizând materialele dosarului în raport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, Completul judiciar ajunge la concluzia că soluția primei instanțe privind respingerea acțiunii, este justă și legală, aceasta având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită.

În contextul pretențiilor deduse judecății Completul judiciar reține că, potrivit art. 3 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și

financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. c) și d) din Legea privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competente: decide darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Conform art. 77 alin. (3) și (5) din Legea privind administrația publică locală, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Astfel, prima instanță corect a stabilit că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la data de 29 iulie 2019 de către Agenția Servicii Publice, terenul cu numărul cadastral 0100302.168, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Uzinelor 90, cu suprafața de 0,0057 ha, pentru construcții, aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău, în temeiul Codului funciar și Legii cadastrului, iar construcția cu numărul cadastral 0100302.168.01, situată pe terenul menționat, cu suprafața de 17,5 m.p., aparține cu drept de proprietate SRL „Incom”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5126 din 17.06.2005. (f.d. 16-16 verso)

Potrivit p.13 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, 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.

Potrivit p. 14 din același Regulament, 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 art. 3 alin. (2) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, 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 sunt 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 Relații Funciare și Cadastru – 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.

Prețul de vânzare a terenului aferent se determină, în conformitate cu prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, reieșind din: - suprafața terenului aferent; - bonitatea medie a solului, stabilită pentru republică, egală cu 65 de grade - pentru terenurile aferente construcțiilor; - tariful pentru o unitate grad-hectar, stabilit în anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului; - coeficientul aplicat la calcularea prețului de vânzare, în funcție de amplasare și gradul de amenajare inginerească a terenului, conform anexei nr. 4 la Regulamentul cu privire la cumpărarea-vânzarea terenurilor aferente; - coeficientul stabilit în anexa la Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Potrivit pct. 2 al Regulamentului cu privire la vânzarea cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (stații și garaje de mașini și tractoare, arii de păstrare și prelucrare a cerealelor, încăperi frigorifice pentru păstrarea fructelor și legumelor, puncte de altoire a viței de vie și a pomilor fructiferi, sere, stații de purificare a reziduurilor animaliere, depozite, ateliere de reparații, de prelucrare a materiei prime, ferme zootehnice etc.), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare - terenuri aferente).

Conform pct. 3 al aceluiași Regulament, teren aferent se consideră suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile specificate la punctul 2 al prezentului Regulament și terenul adiacent, atribuit la decizia proprietarului.

Așa deci, vânzarea-cumpărarea pământului/terenului se efectuează prin contractul de vânzare-cumpărare la preț normativ, inclusiv în baza rezultatelor licitației. Pentru perfectarea tranzacției de vânzare-cumpărare se prezintă documente în care sunt indicați parametrii cantitativi și calitativi ai terenului, precum și dreptul deținătorului asupra terenului, conform art. 3 alin. (2) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Astfel, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/34-6 din 30 iulie 2010 „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. *****, SRL „Incom"", având în vedere cererea și actele prezentate de către SRL „Incom VLP" (cod fiscal 1002600031124), contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 5126 din 17.06.2005, extrasul din Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, analiza și aprecierea liniilor roșii ale str. Uzinelor pentru limitele hotarului lotului examinat (sc. 1:1000), soluția urbanistică elaborată de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, în temeiul art. 9 (2) lit. h), art. 53 (3) lit. a) din Legea nr. 121 din 4.05.2007 „Privind administrarea deetatizarea proprietății publice", art. 41, 42 și 46 din Codul funciar, art. 911-922 din Codul civil, art. 14 (2) lit. b) - lit. e), art. 19 (4), art. 77 (3) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală", Consiliul municipal Chișinău, a decis:

1. Se dă în arendă, pe o perioadă de cinci ani, SRL „Incom-V.L.P." lotul de pământ din str. *****, cu suprafața de 0,0057 ha, pentru exploatare obiectivului privat existent, conform planului-anexă.

2. Beneficiarul se obligă:

2.1. Să perfecteze cu Direcția funciară contractul de arendare funciar pornind de la prevederile pct. 1.

2.2. Să înregistreze dreptul de arendare a terenului la Oficiul cadastral teritorial Chișinău.

2.3. Să asigure posibilitatea exploatării și deservirii rețelelor tehnice i coordonare cu serviciile specializate.

2.4. Să efectueze amenajarea complexă a terenului arendat și a celui adiacent.

2.5. Să nu depășească limitele teritoriului arendat.

3. Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare va perfecta contractul de arendare și-l va prezenta spre aprobare Primăriei municipiului Chișinău.

4. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare va transmite în teren lotul de pământ în baza actului, în cazul în care beneficiarul va prezenta contractul de arendare a lotului de pământ, încheiat cu Primăria municipiului Chișinău.

5. Se solicită Oficiului cadastral teritorial Chișinău:

5.1. Înregistrarea terenului specificat în planul-anexă la prezenta decizie.

5.2. Operarea modificărilor în documentația cadastrală privind terenul proprietate municipală, înregistrat (nr. cadastral *****), ținând cont formarea noului teren.

6. Viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău, dl Nistor Grozav și pretorul sectorului Ciocana, dna Galina Bostan, vor asigura, conform competențelor controlul executării prevederilor prezentei decizii (f.d. 20-21).

La 15 septembrie 2010 între Primăria mun. Chișinău, în persoana viceprimarului Nistor Grozavu și SRL „INCOM” a fost încheiat contractul de arendă nr. 5438/2010, prin care în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 9/34-6 din 30.07.2010, SRL „INCOM” a primit în arendă lotul de pământ cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0057 ha, situat în mun. Chișinău, sectorul Ciocana, str. Uzinelor 90, contractul fiind valabil până la data de 15.09.2015 (f.d. 17-19).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 73-df din 01 iulie 2016 ”Cu privire la prelungirea relațiilor funciare de arendare a lotului de pământ din str. *****, cu SRL „Incom””, având în vedere actele prezentate de către SRL „INCOM” (codul fiscal 1002600031124), expirarea contractului de arendă nr. 5438/2010 din 15.09.2010, încheiat în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 9/34-6 din 30.07.2010, în temeiul art. 41, art. 42, art. 46 din Codul funciar, art. 911-922 din Codul civil, art. 9 (2) lit. h) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 „Privind administrarea și deetatizarea proprietății publice”, art. 14 (2) lit. b) - lit. e), art. 29 (1) lit. a), lit. g), art. 29 (2) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”, prevederile pct. 25 d) din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”, dispoziția primarului general al municipiului Chișinău nr. 529-dc din 21.11.2013 „Cu privire la delegarea împuternicirii încredințate de către Consiliul municipal Chișinău de prelungire a termenului de arendare a terenurilor către viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău”, viceprimarul municipiului Chișinău, a dispus:

1. Se prelungește, pe o perioadă de cinci ani, cu SRL „Incom”, termenul de arendare a lotului de pământ din str. ***** cu suprafața de 0,0057 ha, pentru exploatarea obiectivului privat, conform planului anexă.

2. Beneficiarul se obligă:

2.1. Să opereze, de comun acord cu-Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, modificările de rigoare în contractul de arendare nr. 5438/2010 din 15.09.2010, pornind de la prevederile pct. 1, cu achitarea plății de arendă din data de 15.09.2015.

2.2. Să păstreze rețelele tehnice și să prevadă posibilitatea exploatări, ulterioare, în coordonare cu serviciile specializate.

2.3. Să nu depășească limitele terenului arendat.

2.4. Să efectueze amenajarea complexă a terenului arendat și a celui adiacent.

2.5. Să nu depășească limitele terenului arendat. (f.d. 23-24)

Ulterior, la 20 iulie 2016 între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Incom" a fost încheiat acordul adițional la contractul de arendă nr. 5438/2010 din 15.09.2010, privind prelungirea pe o perioadă de 5 ani, SRL „Incom" a termenului de arendă a lotului de pământ (numărul cadastral *****), din mun. Chișinău, str. Uzinelor 90, cu suprafața de 0,0057 ha, pentru exploatarea obiectivului privat. (f.d. 22)

Conform ordinii de zi a ședinței extraordinare a Consiliului municipal Chișinău din 28 octombrie 2021, pentru ședința respectivă a fost inclusă chestiunea cu privire la privatizarea terenului din str. *****, aferent obiectivului privat alo SRL „Incom", de 0,0057 ha (f.d. 10-11).

Instanța de judecată a stabilit că în corespundere cu Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007 și Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 decembrie 2008, construcția din str. Uzinelor 90, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100302.168.01, ce aparține reclamantei SRL „Incom", situată pe terenul cu numărul cadastral 0100302.168, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Uzinelor 90, cu suprafața de 0,0057 ha, ce aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău, este întretăiată de linia roșie a străzii Uzinelor. (f.d. 26-27)

Conform prevederilor legale specificate supra, acest teren se consideră proprietate municipală din domeniul public și nu poate fi înstrăinat/transmis în proprietate privată.

Conform art. 28 din Legea nr. 133 din 15.11.2018 „Privind modernizarea Codului civil al R.M. și modificarea unor acte legislative", prin efectul Legii nr. 133/2018, din 01 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c); e) nu are nici un drept asupra terenului. Prevederile similare se găsesc și în art. 29 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

Art. 408 alin. (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, stipulează că superficia legală instituită conform art. 29 al Legii nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii), se înregistrează: a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de locațiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de posesie sau de folosință asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menționat doar asupra unei părți din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu indicarea părții asupra căreia se instituie superficia, recepționat în modul stabilit.

Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că, după expirarea termenului indicat în act sau în lege, proprietarul terenului devine proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. Dreptul de posesie sau de folosință trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă dreptul de locațiune, de posesie sau de folosință nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se va prezenta originalul actului justificativ al locațiunii, concesiunii, posesiei, folosinței și confirmarea scrisă a autorității care administrează terenul proprietate publică privind existența raportului juridic la data de 1 martie 2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafața, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar, superficia se va înregistra conform condițiilor prevăzute la lit. b); b) în cazul în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are niciun drept asupra terenului, la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităților administrativ-teritoriale, sau de către autoritatea publică centrală care administrează terenurile proprietatea statului, pentru terenurile statului, și recepționat în modul stabilit. În cazul în care superficia se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă a autorităților menționate. Confirmarea nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii.

Reieșind din conținutul art. 3 din Legea privind delimitarea proprietății publice, nr. 29 din 05.04.2018, delimitarea proprietății publice se efectuează după următoarele principii: a) legalitate, transparență și integritate; b) prioritatea interesului public; c) corelarea intereselor publice ale statului cu ale unităților administrativ-teritoriale; d) determinarea apartenenței și a componenței bunurilor.

Potrivit art. 5 alin. (1)-(3) din Legea privind delimitarea proprietății publice, nr. 29 din 05.04.2018, bunurile domeniului public formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, circuitul civil al acestora fiind limitat în condițiile legii. Bunurile domeniului public: a) nu pot fi înstrăinate sau depuse în capitalul social al unor persoane juridice; b) nu pot fi supuse urmăririi silite; c) nu pot fi incluse în masa debitoare în cazul insolvabilității/falimentului persoanei juridice; d) nu pot fi obiectul unei garanții reale; e) nu pot fi dobândite de persoane fizice sau juridice prin uzucapiune. Asupra bunurilor domeniului public se poate constitui servitutea numai în cazurile în care această grevare este compatibilă cu uzul sau cu interesul public.

În conformitate cu art. 42 din Cod funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

În lumina celor relatate, Completul judiciar consideră că prima instanță just a concluzionat că terenul cu numărul cadastral 0100302.168, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor 90, constituie proprietate municipală și în acest sens doar Consiliul municipal Chișinău este în drept să-l gestioneze, în condițiile legii.

Mai mult, din circumstanțele expuse supra s-a stabilit că terenul cu numărul cadastral 0100302.168, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor 90, privatizarea căruia este solicitată de reclamanta SRL „Incom” prin prezenta acțiune, se întretaie cu linia roșie, respectiv se consideră proprietate municipală din domeniul public și nu poate fi înstrăinat/transmis în proprietate privată.

Potrivit art. 4 alin. (1) și (2) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, 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.

Prin urmare, având la bază normele de drept material citate supra, instanța de fond just a concluzionat că nu există nici un temei legal, care ar produce în condițiile legii, apariția obligației Consiliului mun. Chișinău de a satisface cerințele reclamantei ce țin de privatizarea terenului cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor 90.

Astfel, prin răspunsul nr. 03-111/617 din 15.03.2022 și decizia cu privire la cererea prealabilă nr. 21/1136 din 28.04.2022, corect s-a adus la cunoștința reclamantei că solicitarea din 16.03.2022 privind privatizarea terenului aferent, nu poate fi examinată.

Conform art. 12 al Regulamentului cu privire la vânzarea/cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, în caz de refuz la vânzarea terenului respectiv, cumpărătorul va fi notificat, în termen de 30 de zile, în scris, privind motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Cumpărătorul este în drept să conteste refuzul vânzătorului, în condițiile legislației.

În acest sens, întrucât autoritatea pârâtă a motivat imposibilitatea privatizării terenului solicitat cu faptul că obiectivul privat este întretăiat de linia roșie a străzii Uzinelor, potrivit prevederilor Planului urbanistic general, reclamanta SRL „Incom” nu poate invoca caracterul ilegal al refuzului, din moment ce autoritatea pârâtă dispune de pârghii legale în acest sens.

În susținerea netemeiniciei acțiunii se reține și prevederile pct. 83 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.013, conform cărora, privatizarea terenurilor proprietate municipală din domeniul privat, aferente obiectelor private, inclusiv nefinalizate, prin vânzare-cumpărare, la preț normativ, se efectuează la cererea persoanelor fizice sau juridice în drept, în condițiile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern.

Pct. 85 aceluiași Regulament prevede că, la privatizarea terenurilor aferente subdiviziunea administrației publice locale, specializată în urbanism, după caz, în comun cu alte instituții și organizații specializate în domeniul urbanismului, vor asigura stabilirea suprafeței terenurilor aferente efectiv utilizate sau neutilizate, însă necesare utilizării în perspectivă în procesul tehnologic (suprafața pasibilă privatizării), ținând cont de suprafețele atribuite anterior, hotarele terenurilor adiacente care se află în proprietatea statului și/sau în proprietate privată, liniile roșii ale străzilor, sectoarele afectate de alunecări de teren, zonele de protecție și cele cu regim special, inclusiv cele rezervate (coridoarelor) rețelelor inginerești magistrale etc., cu aprobarea ulterioară a acesteia de către Consiliul municipal. După caz, se va propune și instituirea servituților necesare.

În contextul celor relatate, instanța subliniază că pentru a fi anulat un act administrativ, reclamantul exercitând dreptul său la acțiune, urmează nu doar la general să-și expună dezacordul cu activitatea administrativă, ci să-și întemeieze cererea de chemare în judecată pe prevederile exprese a legii: 1) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal în fond

ca fiind emis contrar prevederilor legii, să indice expres care anume norme legale, în viziunea lui, au fost încălcate; 2) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței, urmează să facă referire la normele juridice care reglementează competența, astfel, încât să dovedească încălcarea acesteia; 3) în cazul în care invocă că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite, urmează să indice expres normele procedurale care au fost încălcate.

Respectiv, nici unul din temeiurile invocate de reclamantă întru anularea actelor administrative individuale defavorabile, nu atinge nivelul minim pentru a putea fi reținute ca temei de anulabilitate sau de nulitate a actelor administrative individuale defavorabile, or, actele contestate sunt emise conform legii, cu respectarea procedurii stabilite și de către organul competent.

În consecință, analizând normele legale în coraport cu circumstanțele faptice stabilite, precum și criticele aduse actelor contestate de către reclamantă, instanța de judecată conchide că actele contestate sunt legale și întemeiate. Or, de către autoritatea pârâtă a fost respectată procedura de emitere a actelor administrative, acestea fiind emise în corespundere cu normele legii materiale aplicabile speței, instanța nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actelor administrative specificate, legalitatea acestora nefiind pusă la îndoială de către instanța de judecată, or, contrariul nu a fost demonstrat în cadrul procesului de judecată organizat cu respectarea principiilor contradictorialității și al egalității de tratament – ceea ce denotă că temei de admitere a pretențiilor reclamantei nu există.

Subsecvent, Completul judiciar menține și concluzia instanței de fond asupra netemeiniciei cerinței reclamantei privind obligarea emiterii actului administrativ favorabil de privatizare a terenului cu nr. cadastral ***** aferent obiectivului privat, or, respingerea solicitărilor de bază privind anularea actelor administrative individuale defavorabile, duce indubitabil și la respingerea cerinței accesorii ce ține obligarea pârâților de a emite actul administrativ favorabil de privatizare a terenului.

Completul specializat va respinge ca neîntemeiat argumentul apelantei că hotărârea primei instanțe ar fi una ilegală și neîntemeiată. Or, analizând conținutul hotărârii contestate, Completul judiciar reține că hotărârea primei instanțe este una legală, motivată și bine argumentată, făcând referire la normele de drept material și procedural, dând o apreciere probelor prezentate de către părți, determinând circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciind corect caracterul raportului juridic dintre părți, aplicând legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii, având o motivație și o analiză clară.

Alte argumente invocate de apelantă în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute de instanța de apel, deoarece se combat cu cele invocate mai sus și se referă la circumstanțele care au fost constatate și elucidate pe deplin de prima instanță, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

În consecință, instanța de apel reține prin prisma jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, și anume cauza Rebait și alții c. Franței, că art. 6 par. 1) al Convenției pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes.

Astfel, dat fiind că argumentele apelantei sunt nefondate și combătute integral prin concluziile relatate supra, în speță lipsind temeiuri legale pentru casarea hotărârii contestate, Colegiul conchide că apelul declarat este integral nefondat și pasibil de a fi respins.

Din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță a elucidat deplin circumstanțele cauzei, a aplicat corect normele materiale și a adoptat o hotărâre întemeiată și legală, cu respectarea normelor procedurale, iar cererea de apel este neîntemeiată, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge cererea de apel și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) Codul administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

D E C I D E:

Se respinge apelul depus de SRL „Incom”.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 10 ianuarie 2023.

Decizia este executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată la Curtea Supremă de Justiție cu recurs în termen de două luni.

Președintele ședinței, judecător Mîra Ghenadie

Judecătorii Bostan Angela

Dașchevici Grigore