Dosarul nr. 3-1414/2021

2-21072182-12-3-14052021

HOTĂRÂRE
În numele Legii

03 decembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victor Sîrbu
Grefier Valeria Căinăreanu
Cu participarea:
Avocatul reclamantului Radu Jigău
Reprezentantul pârâtului Cristina Procopovici
Reprezentantul terțului Sergiu Bocancea
Ion Disculțu

a examinat în ședință publică în procedură de contencios administrativ, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Starnet” către Agenția Proprietății Publice, terț SA „Tracom” cu privire la anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea autorității publice de a emite act administrativ favorabil, -

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 14.05.2021, SRL „StarNet” a depus acțiune în instanța de judecată către Agenția Proprietății Publice, terț SA „Tracom” cu privire la anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea autorității publice de a emite act administrativ favorabil.

În motivarea acțiunii înaintate reclamantul a indicat că, prin Hotărârea de Guvern Nr. 440 din 16/06/2011 cu privire la acordarea titlului de parc industrial SA „Tracom”, s-a transmis în folosință, cu titlu gratuit către SA „Tracom” pentru un termen de 30 de ani, terenul cu suprafața de 32,2607 ha (cod cadastral *****), amplasat în mun. Chișinău, str. Columna, nr. 170, proprietate publică a statului, pentru crearea Parcului Industrial „Tracom”, fiindu-i acordat titlul de parc industrial atribuindu-i-se funcțiile de întreprindere administratoare care urmează să prezinte Ministerului Economiei rapoarte trimestriale privind activitatea desfășurată în cadrul parcului.

Menționează că, 01.12.2011, în baza concursului privind selectarea rezidenților și a planurilor investiționale pentru PI „Tracom”, SRL „Starnet” a obținut titlu de rezident al PI „Tracom”, lansând Proiectul investițional - „Parc de tehnologii informaționale și comunicații al Companiei StarNet în Parcul Industrial „Tracom” pe un teren închiriat de la PI TRACOM cu suprafața de 8558 m^2.

Indică că, pe terenul de 8558 m2 închiriat de la PI TRACOM, la 24/01/2019, Starnet a dat în exploatare imobilul „DIGITAL PARK”, înregistrat la Agenția Servicii Publice cu nr. cadastral *****.

Notează că, investițiile efectuate de Starnet în acest imobil și terenul aferent, constituie la moment 121 070 964.42 lei, în pofida faptului că au fost planificate investiții până la 62 450 000 lei.

Atrage atenția că, conform pct. 10 lit. d) al contractului *****din 20.12.2011 de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul PI „Tracom”, încheiat între Starnet și întreprinderea administratoare a PI „Tracom”, Starnet are dreptul după efectuarea investițiilor a căror valoare este mai mare decât suma constituită din 3 (trei) prețuri normative ale terenului și după darea în exploatare a construcțiilor și instalațiilor cu destinație industrială și conexe de a beneficia de facilitatea acordată de art. 12 alin. (1), lit. c) și alin. (2) al Legii nr. 182 din 15/07/2010 cu privire la parcurile industriale, conform căruia i se acordă dreptul de a privatiza terenul aferent construcțiilor la prețul normativ al pământului, stabilit la momentul dării acestuia în arendă.

Mai indică că, Starnet, (conform pct. 8 din HG 1428/2008 redacția de până la 01/03/2019) a depus la Agenția Proprietății Publice, demersul privind eliberarea borderoului de calcul al prețului de vânzare al terenului cu suprafața de 0,8558 ha proprietate publică a statutului aferent bunului imobil- construcției privată a companiei Starnet „DIGITAL PARK” cu anexarea următoarelor acte: studiul de fezabilitate întocmit de Institutul Național de Cercetări și Proiect „URBANPROIECT” (care a fost prezentat mai târziu); extrasul din Registrul de stat al unităților de drept; extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele Ași B, în original și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului; contractul de arendă asupra terenului aferent; avizul întreprinderii administratoare a PI TRACOM.

Menționează că, toate aceste acte au fost expediate către APP de Starnet prin demersurile *****din 24.06.2019 și ***** din 11.02.2019.

Reține că, Agenția Proprietății Publice (în continuare APP) stabilește prețul de vânzare al terenurilor aferente din domeniul privat al statului, și tot în competența acesteia intră realizarea politicii statului în domeniul administrării și deetanizării proprietății publice, prin consolidarea, protecția și valorificarea proprietății publice, inclusiv exercitând, în numele Guvernului, funcțiile de fondator al întreprinderilor de stat și de deținător de acțiuni (părți sociale) în societățile comerciale cu cota statului în capital social (pct. 6,7 și 9 din Hotărârea de Guvern nr. 902 din 06/11/2017 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice).

Susține că, APP la 20/09/2019 a informat Starnet că pentru privatizarea terenului aferent construcției private este necesară formarea și înregistrarea acestuia ca bun imobil separat....lucrările cadastrale pentru formarea terenului aferent clădirii cu nr. cadastral *****pot fi inițiate cu acordul APP și a gestionarului terenului după aprobarea Planului urbanistic detaliat al parcului industrial Tracom și elaborarea în concordanță cu acesta a studiului de fezabilitate privind stabilirea terenului aferent bunului imobil, în scopul separării acestui teren din cadrul terenului proprietate publică a statutului, atribuit în folosință Parcului industrial tracom... concomitent restituim studiu de fezabilitate anexat

la demers.

Comunică că, la 09.12.2020, Starnet s-a adresat la APP cu cererea directă privind cumpărarea terenului aferent bunului imobil DIGITAL PARK. Însă, APP prin răspunsul său cu ***** din 11/01/2021, a indicat că examinarea cererii Starnet de procurare a terenului aferent bunului imobil proprietate privată va fi posibilă după aprobarea Planului Urbanistic detaliat a PI TRACOM".

Indică că, ulterior la 18/03/21, Starnet a trimis în adresa APP, cererea prealabilă cu nr. SN 14/71, prin care a solicitat „Eliberarea acordului la vânzarea terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral *****. La 16.04.2021 a parvenit răspunsul la cererea prealabilă potrivit căreia APP indică că cererea prealabilă *****din 18.03.2021 este depusă cu depășirea termenului prevăzut de art. 165 Cod administrativ, motiv din care se respinge ca inadmisibilă, din considerentul că termenul de a contesta răspunsul a început să curgă la data de 20.09.2019 și nu la 11/01/2021.

Reclamantul consideră că, motivul indicat de APP pentru a-și argumenta refuzul de a purcede la procedura de vânzare neîntemeiat și ilegal.

Accentuează că, APP este autoritatea care stabilește politica în domeniul procedurii de vânzare a proprietății publice și autoritatea care dispune vânzarea terenurilor aferente bunurilor private din cadrul PI TRACOM. Mai mult chiar, în Consiliul SA „Tracom", fac parte 2 membri din cadrul APP, respectiv indicarea drept temei de refuz „aprobarea Planului Urbanistic detaliat de TRACOM nu constituie temei motivat, or însăși membrii APP urmează să aprobe acest plan și nu o altă terță persoană.

Totodată menționează că, în Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, se indică exhaustiv actele în temeiul căruia APP urmează să ia o decizie, acte care au fost depuse în totalitate de Starnet, și nici într-un act normativ în vigoare nu se indică „plan urbanistic detaliat al întreprinderii administratoare". Deci, solicitarea altor documente decât cele prevăzute în pct. 11 din regulament nu se admite, respectiv nu pot fi înaintate de APP alte cerințe față de Starnet pentru a purcede la procedura de vânzare a terenului aferent imobilului. Or, întreprinderea administratoare nici peste 10 ani, poate să nu aprobe Planul urbanistic detaliat al PI „Tracom" și respectiv Starnet și alți rezidenți ai parcului industrial, să nu dispună de facilitatea acordată prin lege pentru care s-a obligat să investească mai mult de 10 ani, investiții care exced sume de milioane. De asemenea mai indică că, în timp, APP poate solicita de la Starnet și executarea altor cerințe neprevăzute de actele normative în vigoare, în vederea acordării dreptului de a cumpăra terenul pe teritoriul căruia a investit.

Relatează că, scopul încheierii contractului *****din 20.12.2011 de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul parcului, de către Starnet, a fost pentru siguranța oferită de contract, Legea cu privire la parcurile industriale și Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, și anume efectuarea investițiilor pe teritoriul PI „Tracom" în schimbul dispunerii de dreptul de cumpărare a terenului public arendat. Or, actele normative stipulate în prezentul alineat, au ca scop protejarea investițiilor efectuate de Starnet care are un interes legitim în bunul în care a investit prin menținerea acestuia.

Susține că, nu ține de competența sau abilitatea Starnet-ului de a impune APP sau întreprinderii administratoare a PI „Tracom” executarea anumitor obligații legale sau respectarea anumitor proceduri în acest sens. Or, APP urmează să-și respecte cu bună credință și fără tergiversare obligațiile enumerate în actele normative din prezenta cerere. Potrivit art. 11 alin. (1) Cod civil buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. Or, în circumstanțele speței, Starnet nu se poate prevala de situația sa în raport cu APP în vederea exercitării unor ingerințe speculative întru instituirea unor raporturi de dependență a Starnet față de APP, prin privarea primei în virtutea unor tertipuri juridice de dreptul la facilitățile acordate conform actelor normative în vigoare și contractului semnat.

Cu referire la motivul indicat în cererea prealabilă de către APP, privind calcularea termenului de 1 an de la data primirii răspunsului la cererea din 11/02/2019 a Starnet, îl consideră neîntemeiat și abuziv, or cum însăși APP a indicat în cererea sa Codul administrativ nu conține vreo prevedere din care ar rezulta că termenul curge din data depunerii demersului prin care s-a solicitat de Starnet borderou! de calcul al prețului de vânzare a imobilului.

APP a calculat greșit termenul de 1 an de la data primirii răspunsului la demersul privind eliberarea borderoului de calcul din 11.02.2019 depus de Starnet, or, demersul privind eliberarea borderoului de calcul constituie o cerere preventivă procedurii de privatizare, respectiv termenul de 1 an a început să curgă din data primirii răspunsului APP (11/01/2021) la cererea privind cumpărarea terenului aferent bunului imobil depusă de Starnet.

Concomitent mai indică că, cererea de eliberarea a borderoului de calcul din 11.02.2019 a lui Starnet a fost depusă conform clauzelor în redacția de până la modificările operate la 01.03.2019 la Hotărârea de Guvern nr. 1428 din 16-12-2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea, care prevedea o altă procedură decât cea de după modificările operate în hotărâre, și anume conform pct. 8 din hotărâre (redacție veche) Starnet a depus un demers prin care a solicitat examinarea documentelor și eliberarea borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent respectiv, iar după modificările operate la hotărârea de guvern Starnet conform pct. 11 redacția actuală a depus la 14.12.2020 o cerere de cumpărare a terenului aferent, conform modelului prezentat în anexa nr. l la prezentul Regulament.

Respectiv menționează că, pe lângă faptul că sunt două acte diferite, mai sunt și două proceduri diferite și anume în prima cauză până la modificare, APP urma să elaboreze și completeze borderoul de calcul, iar după modificări APP urmează să examineze în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii de procurare a terenului aferent și să comunice cumpărătorului acordul pentru elaborarea planurilor geometrice în patru exemplare de către executanții de lucrări cadastrale în baza schemei terenului, parte componentă a studiului de fezabilitate, sau va refuza motivat cererea Cumpărătorului.

În susținerea cererii partea reclamantă face trimitere la pct. 12 din hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzare-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente „Agenția Proprietății

Publice, în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii de procurare a terenului aferent, va examina și va comunica cumpărătorului acordul pentru elaborarea planurilor geometrice în patru exemplare de către executanții de lucrări cadastrale în baza schemei terenului, parte componentă a studiului de fezabilitate, sau va refuza motivat cererea Cumpărătorului”...„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”.

Mai indică și prevederile aer. 7 alin. (2) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice „Organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice, succesor al Agenției Privatizare, ale cărei atribuții sânt stabilite în conformitate cu prezenta lege și cu alte acte normative și al cărei regulament se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Economiei”. Art. 53 alin. (1) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, care prevede expres că, privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin Regulamentul nr. 1428 din 16/12/2008, aprobat de Guvern.

Potrivit art. 467 alin. (1) și alin. (3) Cod Civil, bunul destinat în mod permanent întrebuințării economice alt bun (principal) și legat de acesta prin destinație comună este un bun accesoriu atât cât satisface această întrebuințare. Toate celelalte bunuri sunt principale. Bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal dacă părțile nu convin altfel.

Conform prevederilor art. 1 Protocolul 1 din CtEDO, aplicat în coroborare cu prevederile art. 127, 128 din Constituție, regula de bază a protecției drepturilor Starnet la bunurile sale, impune în sarcina autorităților statului obligația de a nu admite ingerințe arbitrare în exercitarea unui drept protejat de convenție și adoptarea de măsuri eficiente în vederea protejării dreptului, în speță dreptul la terenul aferent clădirii DIGITAL PARK - drept care cade sub incidența de „bunuri” în sensul definit de CtEDO.

O „speranță” este „legitimă” când se întemeiază pe o dispoziție legislativă sau pe un act juridic referitor la interesul patrimonial în cauză.

Art. 509 alin. (2) Cod Civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietatea ca efect al dobândirii cu bună-credință.

Suplimentar mai indică că, în conformitate cu art. 3 Cod administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținând cont de interesul public și de regulile statului de drept.

În conformitate cu 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. 39 Cod administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și 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.

Precum și art. 42 Cod administrativ, probele se administrează nemijlocit de către instanța de judecată competentă care soluționează litigiul, dacă legea nu prevede altfel.

Iar, potrivit art. 43, examinarea judiciară a cauzelor de contencios administrativ se desfășoară în baza principiului contradictorialității și al egalității în drepturi procedurale a participanților la proces. Art. 22 Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sânt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităților publice sau instanțelor de judecată competente, faptele general notorii și faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

La 01.06.2024, din partea reclamantului SRL „StarNet”, a fost depusă cerere de concretizare a acțiunii (f.d. 35).

În motivarea cererii de concretizare face trimitere la art.art. 3, 20, 39, 42, 22, 206 alin. (1) lit. a) și b), 224 alin. (1) lit. b) ale Codului administrativ ; dispozițiile pct. 12 din hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16/12/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, art. 467 alin. (1) și alin. (3), art. 509 alin. (2)Cod Civil, art. 12 alin. (1), lit. c) și alin. (2) al Legii nr. 182 din 15/07/2010 cu privire la parcurile industriale; art.art. 7 alin. (2) și 53 alin. (1) din Legea nr. 121 din 04/05/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății Publice, art. l Protocolul 1 din CtEDO.

Solicită partea reclamantă SRL „StarNet”:

- anularea integrală a răspunsului Agenției Proprietății Publice ***** din 11/01/2021, privind refuzul de a da acordul la vânzarea terenului cu suprafața de 0,8558 ha, aferent construcției private cu nr. cadastral *****;

- anularea integrală a răspunsului Agenției Proprietății Publice ***** din 15.04.2021, la cererea prealabilă a Companiei SRL „StarNet” privind vânzarea terenului cu suprafața de 0,8558 ha, aferent construcției private cu nr. cadastral *****;

- obligarea Agenției Proprietății Publice de a da acordul la vânzarea terenului cu suprafața de 0,8558 ha, aferent construcției private cu nr. cadastral ***** .

La 23.07.2021, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani),

din partea pârâtului, Agenției Proprietății Publice, a parvenit referința pe marginea cererii de chemare în judecată, prin care autoritatea şi-a exprimat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată (f.d. 41-46).

În motivarea referinței pârâtul menționează că, la 11.02.2019, prin demersul *****, SRL „StarNet” s-a adresat către APP cu solicitarea de a elibera borderoul de calcul al prețului de vânzare a terenului cu suprafața de 0,8558 ha, proprietate publică a statului, aferent bunului imobil, construcție privată a companiei petiționare, cu nr. cadastral *****. Prin răspunsul ***** din 15.03.2019, petiționarului i ș-a comunicat că setul de acte prezentate este incomplet, motiv din care APP nu se poate expune asupra fondului solicitării.

Menționează că, la 24.06.2019, prin demersul nr. SN14/I96, SRL „StarNet” a expediat în adresa APP setul de acte suplimentare, inclusiv studiul de fezabilitate și a solicitat examinarea cererii ***** din 11.02.2019.

Indică că, prin răspunsul nr. ***** din 19.09.2019, APP a informat petiționarul despre faptul că studiul de fezabilitate trebuie să corespundă Planului urbanistic detaliat al Parcului Industrial „Tracom”, care la momentul respectiv se afla la etapa de elaborare, motiv din care solicitarea petiționarului a fost respinsă în fond.

Susține că, la 14.12.2020, în adresa APP a parvenit demersul ***** din 09.12.2020, privind cumpărarea terenului aferent bunului imobil cu nr, cadastral *****. Prin răspunsul ***** din 11.01.2020, APP a informat petiționarul despre faptul că Planul urbanistic detaliat al Parcului Industrial Tracom încă nu este definitivat, motiv din care demersul privind cumpărarea terenului aferent nu poate fi acceptat.

La 18.03.2021, în adresa APP a parvenit cererea prealabilă nr. JSN14/7f, prin care SRL „StarNet” a calificat refuzul APP în satisfacerea cererii de vânzare a terenului aferent construcție, drept „neîntemeiat și ilegal”. Prin răspunsul ***** din 15.04.2021, APP a respins cererea prealabilă calificând-o drept tardivă.

Astfel comunică că, examinând conținutul cererii de chemare în judecată, APP o califică inadmisibilă, în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) din următoarele motive.

Potrivit prevederilor pct. 12 al HG nr. 1428/2008, Planul geometric al terenurilor, elaborat conform prezentului punct se coordonează de Agenția Proprietății Publice, în baza căruia aceasta perfectează borderou! de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent solicitat spre cumpărare în patru exemplare. Borderoul de calcul si planul geometric al terenului aferent sânt părți integrante ale contractului de vânzare-cumpărare. Respectiv, după cum s-a menționat anterior, societatea reclamantă s-a adresat către APP cu solicitarea perfectării borderoului de calcul la data de 11.02.2019, astfel materializându-se intenția acesteia de a cumpăra terenul aferent construcției pe care o deține în drept de proprietate. Având în vedere că refuzul expediat de APP datează cu data de 19.09.2019, termenul de contestare a acestuia a expirat la data de 19.09.2020, iar demersul de cumpărare parvenit ulterior, nu repune societate în termen, or Codul Administrativ nu conține vreo prevedere din care ar rezulta că un răspuns asupra fondului unei solicitări repetate îi restabilește petiționarului termenul de adresare cu cerere prealabilă.

Atrage atenția că prin efectul HG nr. 440/2011, autoritatea publică centrală a

transmis în folosință, cu titlu gratuit, SA „Tracom”, pentru un termen de 30 ani, terenul cu suprafața de 32,2607 ha (cod cadastral *****), amplasat în mun. Chișinău, str. Columna, nr. 170, proprietate publică a statului, pentru crearea Parcului Industrial „TRACOM”.

Indică că, SRL „StarNet” a fost înregistrată în calitate de câștigător al concursului din 01.12.2011 pentru selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale pentru Parcul Industrial „Tracom”, în baza Proiectului investițional nr. 1 - Parc de tehnologii informaționale și comunicații pe un teren în arendă cu suprafața de 8 558,0 m.p. Titlul de rezident al PI „Tracom” i s-a atribuit prin încheierea Contractului nr. 4 din 19.12.2011 privind desfășurarea activității de antreprenorial în cadrul PI „Tracom”.

Comunică că, potrivit informațiilor din Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, pe terenul cu nr. cadastral *****, este amplasată construcția cu nr. cadastral *****, amplasată pe terenul arendat cu suprafața de 8 558 m.p., înregistrată în Registrul bunurilor imobile în drept proprietate a SRL „StarNet”, la 21.10.2016 dată în exploatare la data de 24.01.2019.

Relatează că, în sensul instituirii posibilității de înstrăinare a unui bun imobil aferent construcției proprietate SRL „StarNet” (introducerii acestuia în circuitul civil), societatea reclamantă, prin intermediul răspunsurilor expediate de către APP, a fost informată că terenul urmează a fi format și înregistrat în corespundere cu prevederile Legii nr. 354/2004, cu privire la formarea bunurilor imobile. Astfel, APP justificat a respins demersul de vânzare a unei porțiuni din terenul atribuit PI „Tracom” prin HG nominalizată supra.

Menționează că, în răspunsul nr. ***** din 19.09.2019, APP întemeiat a indicat că, la momentul actual nu poate satisface solicitarea reclamantului de a vinde terenul individualizat doar prin suprafață (în lipsa unui număr cadastral), or acest teren de iure nu există ca bun imobil separat, respectiv acesta nu poate fi pus în circuitul civil, iar o eventuală tranzacție cu un asemenea obiect ar constitui un act juridic nul.

Astfel, face referire la prevederile art. 459 alin. (2) Cod Civil, potrivit căruia, Bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct.

Cu referire la procedura de formare a bunului imobil separat, face trimitere la art. 9 și 10 alin. (1) și (2) din Legea nr. 354/2004, care prevăd că Bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Separarea este o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părți din bunul imobil înregistrat, înregistrarea bunului imobil format prin separare și a drepturilor asupra lui se face în temeiul actului ce confirmă drepturile asupra bunului imobil inițiat, al deciziei de formare a bunului imobil la care se anexează planurile geometrice ale bunurilor imobile non-formate.

În esență, solicitarea parvenită din partea societății reclamante, putea fi satisfăcută în exclusivitate după parcurgerea etapelor impuse de lege pentru formare și înregistrare, iar la acest capitol, legislația RM impune respectarea unor etape (reglementate de prevederile art. 14 al Legii nr. 354/2011), după cum urmează: se depune cererea de

formare a bunului imobil; se efectuează studiul privind posibilitatea formării bunului imobil; se elaborează proiectul de formare a bunului imobil; se întocmește planul geometric al bunului imobil format; d[1]) se recepționează documentația cadastrală dc formare a bunurilor imobile; se emite decizia de formare a bunului imobil se înscrie bunul imobil în Registrul bunurilor imobile.

Atrage atenția că, terenul din care se solicită desprinderea în vederea formării prin separare a terenului nou, are un statut special, în sensul că pe acesta/în interiorul lui, își desfășoară activitatea un Parc Industrial. Având în vedere faptul că, potrivit art. 3 din Legea nr. 182/2010 parc industrial este teritoriu delimitat ce dispune de infrastructură tehnică și de producție, în care se desfășoară activități economice, preponderent producție industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare tehnologică într-un regim de facilități specifice în vederea valorificării potențialului uman și material al unei regiuni, iar pe teritoriul Parcului Industrial Tracom la momentul actual își desfășoară activitatea 69 de rezidenți, fiecare deținând un drept asupra unei porțiuni de teren (mulți din ei având în drept de proprietate construcții amplasate pe respectivul teren), actualizarea planului terenului (cu nr. cadastral *****), din contul căruia se vor forma prin desprindere terenuri noi, nu este o simplă formalitate, ci reprezintă o necesitate impusă în vederea asigurării respectării drepturilor tuturor rezidenților.

Respectiv indică că, efectuarea studiului care va demonstra posibilitatea și condițiile formării bunului imobil în interiorul Parcului (din contul terenului atribuit de Guvern pentru desfășurarea activității acestuia), precum și elaborarea proiectului de formare al bunului imobil, impun inițiatorul formării să țină cont de drepturile adiacenților bunului imobil care va fi format, iar în lipsa Planului urbanistic detaliat al Parcului Industrial, această sarcină nu va putea fi realizată, existând pericolul real de încălcarea drepturilor altor rezidenți prin admiterea unor potențiale inexactități.

Studiul privind actualizarea teritoriului PI „Tracom” referitor la delimitarea terenurilor aferente bunurilor imobile (Planul urbanistic detaliat), presupune delimitarea actualizată a terenurilor asupra/în raport cu care rezidenții dețin careva drepturi, în interiorul cărora aceștia au construcții în drept de proprietate și în interiorul căruia aceștia desfășoară activități economice.

Mai mult decât atât, este important faptul că potrivit prevederilor art. 5 lit. al Legii nr. 182/2010, cu privire la parcurile industriale, Terenul destinat parcului industrial, împreună cu clădirile și utilitățile amplasate pe acesta, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții: a) să fie libere de orice sarcini: b) să nu constituie obiectul unor litigii în curs de examinare și/sau soluționare în instanțele judecătorești sau arbitraj; c) să aibă acces la căile de transport: d) să fie accesibilă racordarea infrastructurii tehnice si de producție a parcului la utilitățile publice: e) să aibă o suprafață de cel puțin 5 hectare: j) să se afle în folosința solicitantului titlului de parc industrial pe un termen de cel puțin 30 de ani sau în proprietatea acestuia.

Analizând prevederile respective, rezultă cu certitudine că aprobarea terenului aferent unei construcții, semnifică nu doar trasarea liniilor de hotar și formarea arbitrară a unei porțiuni de teren, dar racordarea respectivei formări necesităților Parcului și celorlalți rezidenți, or, Parcul trebuie să funcționeze ca o zonă integră asigurând

accesibilitatea rutieră pentru toate tipurile de transport (având în vedere faptul că fiecare rezident are un gen de activitate specific), precum și să asigure dotarea cu infrastructura tehnico-edilitară.

Totodată, pentru asigurarea activităților diverse a rezidenților, este absolut imperios aprobarea rețelei de străzi și accese, în special pentru accesibilitatea serviciilor de urgență (pompieri, salvatori etc.), iar aceste circumstanțe cumulate nu pot fi ignorate, de aici rezultând necesitatea aprobării Planului Urbanistic detaliat al Parcului Industrial drept o etapă anterioară formării și înregistrării unui teren nou.

Respectiv, acceptând studiul de fezabilitate propus de societatea reclamantă și demarând doar în baza lui procedura de formare prin separare a terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral *****, APP ar fi acționat inechitabil în raport cu ceilalți rezidenți și, în același timp, ar fi ignorat faptul că terenul cu suprafața de 32,2607 ha, reprezintă de fapt un teren în interiorul căruia își au existența alți 68 de rezidenți, cărora Parcul este obligat să ie creeze condiții de desfășurare a activității economice.

Suplimentar mai menționează că, alegația societății reclamate precum că în Consiliul Societății pe Acțiuni Tracom, fac parte 2 membri din cadrul APP, respectiv indicarea drept temei de refuz aprobarea Planului Urbanistic detaliat al Tracom nu constituie temei motivat, or însăși membrii APP urmează să aprobe acest plan și nu o terță persoană este una neîntemeiată, or cu atribuția întocmirii Planului este împuternicit I.N.C.P. „URBANPROIECT” în baza Acordului adițional nr. 1 la contractul***** din 15.11.2018.

În acest sens, menționează că prin răspunsul *****din 19.07.2021, întreprinderea administratoare a PI „Tracom” a informat APP despre faptul că la 12.07.2021, de către I.N.C.P. „URBANPROIECT” a fost finalizat și prezentat „Studiul privind actualizarea teritoriului PI „Tracom” referitor la delimitarea terenurilor aferente bunurilor imobile amplasate pe str. Columna 170, mun. Chişinău”, iar următoarea etapă constituie coordonarea documentației de urbanism cu rezidenții Parcului, etapă ce presupune aprobarea de către fiecare rezident a hotarelor terenurilor aferente construcțiilor acestora, stabilite în respectivul Studiu.

Urmare coordonării de către rezidenți, studiul este aprobat de către Consiliul de administrare al SA „Tracom”, iar mai apoi înaintat APP-lui pentru aprobarea finală.

Notează că, după cum s-a menționat, data finalizării Studiului (Planului) este 12.07.2021, ceea ce denotă legalitatea refuzului APP în satisfacerea solicitării de a vinde terenul aferent construcției societății reclamante (refuz dat prin răspunsul din 11.01.2021 - dată anterioară finalizării și prezentării Studiului de către l.N.C.P. „URBANPRO1ECT”).

Luând în considerare cele menționate supra, APP solicită instanței respingerea cererii de chemare.

Reprezentatul Agenției Proprietății Publice Consultant principal al Direcției contencios și control al legalității,

La 04.04.2024, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), din partea terțului, SA „Tracom”, a parvenit referința pe marginea cererii de chemare în judecată, prin care autoritatea și-a exprimat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând

respingerea acesteia ca neîntemeiată (f.d. 136-143).

În motivarea referinței pârâtul menționează că, competența nemijlocită în domeniul privatizării, conform art. 7 alin. (4) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, ține de Agenția Proprietății Publice, care urmează să-și realizeze atribuțiile conform procedurilor prevăzute de actele normative în vigoare.

Menționează că, potrivit pct. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat pin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al statului, Cumpărătorul depune la Agenția Proprietății Publice cererea de cumpărare a terenului aferent, conform modelului prezentat în anexa nr .l la prezentul Regulament și va anexa la cerere schema terenului aferent, elaborată în modul stabilit (studiul de fezabilitate).

Susține că, reieșind din cerințele pct. 12 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, Agenția Proprietății Publice urmează să dea acordul sau refuzul pentru elaborarea planurilor geometrice în baza schemei terenului, parte componentă a studiului de fezabilitate, iar în cazul acordului va face mențiunea la studiul de fezabilitate respectiv.

Cu referire la cerința privind elaborarea unui studiu de fezabilitate este necesară, în special pentru situația prevăzută de pct. 5 alineatul unu din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 și anume în cazul amplasării mai multor instrucții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului, respectând principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislație.

Atrage atenția, că conform Hotărârii Guvernului nr. 440/2011 cu privire la acordarea titlului de parc industrial SA „Tracom”, a fost transmis în folosința SA „Tracom”, pe un termen de 30 ani, terenul cu suprafața de 32,2607 ha (cod cadastral *****), amplasat în mun. Chișinău, L. Columna, nr. 170.

Totodată indică că, pe acest teritoriu în care a fost creat PI „Tracom”, activează în prezent 82 agenți economici, care au obținut statutul de rezident al acestui parc industrial.

Ca urmare, Agenția Proprietății Publice prin răspunsul adresat SRL „StarNet” referitor la solicitarea privind formarea și cumpărarea terenului aferent construcțiilor proprietate privată din cadrul parcului, se indică despre necesitatea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu și elaborarea în concordanță cu acesta a studiului de fezabilitate privind stabilirea terenului aferent bunului imobil (oficiul Krtral) proprietate a SRL „StarNet” în scopul separării acestui teren din cadrul genului proprietate publică a statului, atribuit în folosință PI „Tracom” (copia demersului APP ***** din 19.09.2019).

Notează că, Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare si deservire edilitară, a unuia

sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate (se studiază mai multe amplasamente, opțiunea pentru realizarea unei construcții compatibilă cu funcțiile urbane). Această documentație se întocmește numai în baza planului urbanistic general sau zonal aprobat.

Relatează că, scopul elaborării Planului Urbanistic de Detaliu este ca atât autoritățile locale, cat si beneficiarul, să se asigure ca viitoarea construcție va respecta toate reglementările referitoare la terenul aferent (iar prin construcție se înțelege orice fel de clădire, care poate deservi unei varietăți de scopuri), dar și facilitățile conexe clădirii, cum sunt parcările, drumurile de acces, spațiile de joacă sau rețelele tehnice.

Reține că, SA „Tracom" pe parcursul perioadei 2018-2023, inclusiv și la recomandarea Agenției Proprietății Publice, a întreprins măsurile necesare pentru elaborarea „Studiului privind actualizarea teritoriului PI „Tracom" referitor la delimitarea terenurilor aferente bunurilor imobile amplasate pe str. Columna 170, mun. Chișinău".

În acest sens consideră că, a fost contractat I.N.C.P. „URBANPROIECT" care, în perioada anilor 2018-2021, a elaborat documentul de referință, fiind ajustat în repetate rânduri potrivit solicitările SA „Tracom" fundamentate pe doleanțele și viziunile rezidenților parcului (care dețin în locațiune suprafețe de teren).

Indică că, studiul inițiat a vizat aprecierea funcțiunilor de activitate și capacităților obiectivelor Amplasate, estimarea stării edificiilor existente și a terenurilor, posibilității delimitării loturilor de pământ aferent și ale celor libere, și asigurarea cu căi de transport auto în complex și încadrarea teritoriului în structura urbanistică a mun. Chișinău.

Pentru aprobarea acestui proiect de Studiu de către organele abilitate, proiectul menționat urma a fi avizat pozitiv de către toți rezidenții din cadrul parcului care dețin în locațiune suprafețe de teren. Așadar, se va reține că, unii rezidenți au refuzat avizarea proiectului respectiv al Studiului, iar alți rezidenți au avizat negativ documentul în cauză.

Subsecvent menționează că, în anul 2023, în procesul elaborării proiectului Planului Urbanistic Zonal, elaborat de către I.M.P. „CHIȘINĂUPROIECT", pentru terenurile cuprinse în perimetrul străzilor Petricani - Mihai Viteazul - Columna - Calea leșilor - șos. Balcani, sectoarele Buiucani - Râșcani, mun. Chișinău, este menținută propunerea referitor la conexiunea str. Ion Creangă cu str. Albișoara- Mesager prin teritoriul PI „Tracom" și terenul deținut în locațiunea unui rezident.

Suplimentar susține că, Planul Urbanistic Zonal este un proiect care are caracter de reglementare specifică, detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General a localității din care face parte. Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În acest context indică că, SA „Tracom" a înaintat demersuri către Primăria mun. Chișinău, I.M.P. „CHIȘINĂUPROIECT" și Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale referitor la dezacordul privind soluțiile urbanistice propuse în Planul Urbanistic Zonal elaborat, precum și a participat la ședințe comune de lucru cu aceste

autorități. Ca urmare, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale a suspendat emiterea Avizului General pentru proiectul Planului Urbanistic Zonal până la recepționarea răspunsului din partea Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a mun. Chișinău cu privire la decizia finală, care însă nu a fost emisă până în prezent.

În temeiul art. 12-16 din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, SA „Tracom" va iniția procesul de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu pentru zona PI „Tracom" (în procesul elaborării se va ține cont și de solicitarea constituirii servituții pentru uzul sau utilitatea bunurilor imobile deținute în proprietate, inclusive căile de acces la terenurile de uz comun de care beneficiază toți rezidenții parcului), după finalizarea elaborării și aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Ulterior, va fi elaborat (actualizat) proiectul Studiului de fezabilitate privind actualizarea teritoriului SA „Tracom" referitor la delimitarea terenurilor aferente bunurilor imobile amplasate pe str. Columna 170, mun. Chișinău.

În contextul celor expuse supra, SA „Tracom", în limita competențelor funcționale, execută în măsura completă solicitările și recomandările Agenției Proprietății Publice și autorităților publice implicate în asigurarea suportului pentru dezvoltarea activității sustenabile a rezidenților acestui parc industrial.

Totodată atrage atenția că, potrivit art. 7 lit. b) din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, sunt enumerate categoriile de planuri de amenajare a teritoriului: planul de amenajare a teritoriului zonal, planul de amenajare a teritoriului mun. Chișinău etc, iar potrivit art. 8 alin. (5) din Legea nr. 835/1996, parte componentă a acestor planuri constituie și infrastructura drumurilor.

Din motiv că, proiectul planului de amenajare a teritoriului zonal (Planul Urbanistic Zonal pentru terenurile cuprinse în perimetrul străzilor Petricani - Mihai Viteazul - Columna - Calea leșilor - șos. Balcani, sectoarele Buiucani - Râșcani, mun. Chișinău), prevede conexiunea străzii Ion Creangă cu str. Albișoara - Mesager, prin terenul deținut în locațiune de rezidentul respectiv, în prezent nu poate fi eliberat un astfel de Aviz din partea Agenției Proprietății Publice privind privatizarea terenului aferent solicitat.

În altă ordine de idei menționează că, conform Avizului SA „Tracom" privind îndeplinirea parametrilor de bază din proiectul investițional și beneficierea de dreptul la privatizarea terenurilor aferente (nr. 40/29 din 21.03.2019), în conformitate cu Legea nr. 182/2010 privind parcurile industriale art. 12 alin. (1) lit. c) dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcțiilor la prețul normativ al pământului, stabilit în momentul dării acestuia în arendă rezidenților parcului industrial, poate fi realizat numai după procurarea și/sau darea în exploatare a construcțiilor și instalațiilor cu destinație industrială și conexe, conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;

Reieșind din prevederile art. 12 alin. (2) din Legea nr. 182/2010, facilitatea stipulată la alin. (1) lit. c) se acordă în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: s-au efectuat investiții în construcțiile și instalațiile prevăzute de proiect, în baza căruia a fost selectat rezidentul; și valoarea investițiilor este mai mare decât suma constituită din 3 prețuri normative ale terenului, stabilite la momentul dării acestuia în

arendă rezidenților.

Suplimentar mai indică art. 4 alin. (9^1) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, terenurile proprietate publică aferente construcțiilor din cadrul parcurilor industriale se vând la prețul normativ al pământului stabilit la momentul dării acestora în folosință întreprinderii administrator sau în arendă rezidenților parcului industrial, exclusiv după procurarea și/sau darea în exploatare a construcțiilor cu destinație industrială și conexe, cu condiția de respectare a prevederilor Legii cu privire la parcurile industriale.

Potrivit art. 19 din Legea nr. 182/2010, selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale pentru parcul industrial se efectuează pe bază de concurs, iar agentul economic care a fost selectat pe bază de concurs în calitate de rezident încheie cu întreprinderea administratoare, pe un termen ce nu poate depăși termenul-limită pentru care a fost acordat titlul de parc industrial, un contract privind desfășurarea activității în cadrul parcului industrial, obținând titlul de rezident al parcului.

Potrivit art. 21 din Legea nr. 182/2010, clauzele esențiale ale contractului privind desfășurarea activității în cadrul parcului industrial sânt: genul de activitate; mărimea estimată a investițiilor, inclusiv a celor capitale; drepturile și obligațiile rezidentului și ale întreprinderii administratoare a parcului industrial; plățile pentru utilizarea infrastructurii tehnice și de producție și, după caz, pentru serviciile oferite de întreprinderea administratoare; obligativitatea de a desfășura activitatea conform legislației; responsabilitatea părților pentru nerespectarea clauzelor contractului.

Ca urmare, SA „Tracom” și SRL „StarNet” au încheiat Contractul nr. 4 privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul PI „Tracom” din 19.12.2011 (în continuare - Contractul nr. 4 din 19.12.2011), clauzele cărora stabilesc mărimea estimată a investițiilor, dar și parametrii de bază ai proiectului investițional ce urmează a fi realizați de către SRL „StarNet”.

Mai susține că, potrivit anexei nr. 1 la Contractul nr. 4 din 19.12.2011 și acordurilor adiționale semnate ulterior, SRL „StarNet” urma să realizeze proiectul în 3 etape, după cum urmează:

Etapa I - construcția și darea în exploatare a Blocurilor A și B;

Etapa II - construcția și darea în exploatare a Blocurilor C,D,E,F,G;

Etapa III - construcția și darea în exploatare a Blocurilor H și I;

Astfel atrage atenția că, pentru realizarea proiectului investițional prevăzut de Contractul nr. 4 din 19.12.2011, în conformitate cu pct. 1 lit. a) și pct. 2 din Contractul *****de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul PI „Tracom” din 20.12.2011 (în continuare - Contractul *****din 20.12.2011), SA „Tracom” a transmis în locațiune SRL „StarNet” terenul pentru construcție cu suprafața 10 026 m2 (diminuată ulterior la suprafața de 8 558 m2).

Indică că, prin demersul nr. SN 14/89 din 11.03.2019, SRL „StarNet” a solicitat SA „Tracom” eliberarea avizului pentru anexarea la cererea de cumpărare a terenului în conformitate cu prevederile pct. 11 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008. Ulterior prin demersul (avizul) nr. 40/29 din 21.03.2019, SA „Tracom” a

comunicat informația cu privire la realizarea de către SRL „StarNet” a proiectului investițional în cadrul PI „Tracom”.

Astfel reiterează că, prin demersul menționat supra, SA „Tracom” a comunicat că potrivit Raportului privind activitatea de antreprenoriat a rezidentului SRL „StarNet” în cadrul PI „Tracom”, la situația din 30.09.2018, SRL „StarNet” a realizat prima etapă a proiectului investițional, adică construcția și darea în exploatare a Blocurilor A și B.

Concomitent mai comunică că, rezidentul nu a realizat proiectul investițional aferent etapei a doua și a treia, adică construcția și darea în exploatare a Blocurilor C, D, E, F, G, H și I. Astfel, la situația din 30.09.2018, dar și la situația din momentul depunerii cererii de cumpărare în adresa Agenției Proprietății Publice, SRL „StarNet” nu a efectuat investiții în construcțiile și instalațiile prevăzute de proiect, acestea fiind realizate doar parțial.

În acest sens, în pofida faptului că investițiile realizate de către SRL „StarNet” în construcții depășesc valoarea estimată la momentul încheierii Contractului nr. 4 din 19.12.2011, acestea nu au fost realizate în construcțiile și instalațiile prevăzute de proiect pentru toate 3 etape indicate mai sus, respectiv SRL „StarNet”, nu îndeplinește condițiile pentru privatizare a terenului stabilite la 12 alin. (l) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 182/2010 și din art. 4 alin. (9^1) din Legea nr. 1308/1997.

Accentuează că, amendamentele efectuate la Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (Legea nr. 193 din 14.07.2023pentru modificarea mor acte normative), care au intrat în vigoare la 02.08.2023, a fost completat art. 53 alin. (5) din Legea nr. 121/2007, cu o interdicție nouă privind privatizarea terenurilor eferente și anume lit. c^1) în următoarea redacție: terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie.

Ca urmare, terenurile aferente cu suprafața de 0,8558 ha nu poate fi privatizată în virtutea existenței raporturilor juridice contractuale (Contractul de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul PI „Tracom” *****din 20 decembrie 2011, cu modificările ulterioare).

În acest sens consideră că, cerințele reclamantului contravin actelor normative speciale (Legea nr. 121/2007), care stabilește procedurile și condițiile pentru utilizarea bunurilor imobile, inclusiv a terenului aferent. Iar art. 5 din Legea nr. 100/2007 cu privire la actele normative, prevede că normele juridice se împart în generale, speciale și derogatorii. Normele juridice generale sânt aplicabile fie tuturor raporturilor sociale sau subiecților de drept, fie unor categorii de raporturi sau de subiecți, fără a-și pierde caracterul de generalitate. Normele juridice speciale sânt aplicabile în exclusivitate anumitor categorii de raporturi sociale sau subiecți strict determinați. în caz de divergentă între o normă generală și o normă specială, care se conțin în acte normative de același nivel, se aplică norma specială.

Consideră necesitatea intervenției de către legiuitor în actele legislative în vigoare, pentru precizarea prin norme derogatorii respective că această interdicție nu este aplicabilă pentru privatizarea terenurilor din cadrul parcurilor industriale.

În altă ordine de idei precizează că, prin efectul Legii nr. 133/2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, din data de 1 martie 2019

doar dreptul de superficie permite de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării/exploatării unei construcții, cu posibilitatea înregistrării construcțiilor edificate în registrul bunurilor imobile.

Astfel, Codul Civil definește superficia - drept real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficialului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficialului (art. 654). Totodată, conform Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 bunul imobil construit „...se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție." (art. 404, alin. (1).

Conform art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 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, are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire.

Partea pârâtă mai indică și pct. 12-13 din Contractul de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul PI „Tracom" *****din 20 decembrie 2011, cu modificările ulterioare, prevede acest drept de construire, constatăm că SRL „StarNet" având dreptul de superficie legală, se încadrează în restricția privind privatizarea terenului prevăzut de art. 53 alin. (5) lit. c[1]) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

În această ordine de idei, conform argumentelor expuse cu trimiterile respective la actele legislative în vigoare, cererea de chemare în judecată pe cauza dată este neîntemeiată și lipsită de temei legal.

În ședința de judecată Jigău Radu, a susținut cererea de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicare.

Reclamantul SRL „Starnet", în ședință de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințat despre derularea procesului. Astfel, ținând cont de faptul că părțile neprezente în ședință de judecată au fost citate despre examinarea cauzei, instanța de judecată a dispus în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului Procopovici Cristina, a pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate în referință.

În ședința de judecată reprezentantuții terțului Bocancea Sergiu și Disculțu Ion, au pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate în referință.

Aprecierea instanţei de judecată:

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicaţiile părţilor prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Starnet” către Agenția Proprietății Publice, terț SA „Tracom” cu privire la anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea autorității publice de a emite act administrativ favorabil, urmează a fi admisă din următoarele considerente.

Conform prevederilor art.189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

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

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

Conform art. 18 Cod administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcționarea lor legală și în bune condiții.

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

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

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

Conform art. 225 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

Conform art. 206 alin.(1) Cod administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual

(acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

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

Potrivit art. 163 lit. c) Cod administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă legea prevede expres adresarea nemijlocită în instanța de judecată.

Reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea actelor administrative individuale defavorabile și obligarea autorității publice de a emite act administrativ favorabil.

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

Cu privire la respectarea procedurii prealabile și a termenului de depunere a acțiunii, instanța reține că pârâtul Agenția Proprietății Publice a invocat depășirea termenului prevăzut de art. 165 din Codul administrativ pentru depunerea cererii prealabile.

La caz, instanța constată că cererea din 11.02.2019, prin care s-a solicitat eliberarea borderoului de calcul al prețului de vânzare, a fost depus în temeiul procedurii prevăzute de pct. 8 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente.

Cererea de cumpărare a terenului aferent depusă la 09.12.2020 constituie o solicitare independentă de demersul privind eliberarea borderoului de calcul, fiind fundamentată pe o bază juridică distinctă, respectiv pct. 11 din Regulament în redacția actualizată.

În context, răspunsul Agenției Proprietății Publice ***** din 11.01.2021, prin care s-a respins cererea de cumpărare din 09.12.2020, constituie act administrativ individual defavorabil distinct, supus contestării separate, iar termenul de depunere a cererii prealabile prevăzut de art. 165 din Codul administrativ a început să curgă de la data

comunicării, respectiv de la 11.01.2021.

Instanța reține că, răspunsul Agenției Proprietății Publice ***** din 11.01.2021 nu cuprinde mențiune privind calea și termenul de atac. În context, devin incidente prevederile art. 165 alin. (2) din Codul administrativ, care prevede că dacă informația privind exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea actului. Iar, cererea prealabilă depusă de SRL „StarNet" la 18.03.2021 a fost depusă în interiorul termenului.

Cererea prealabilă din 18.03.2021 se încadrează în termenul de un an calculat de la data de 11.01.2021, fiind depusă cu respectarea cerințelor art. 165 din Codul administrativ.

Prin urmare, constatarea pârâtului indicată în răspunsul ***** din 15.04.2021 privind tardivitatea cererii prealabile este neîntemeiată și nu poate constitui temei legal de respingere a cererii reclamantului fără examinarea pe fond a cererii.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Din materialele cauzei, instanța reține că, potrivit contractului *****din 20.12.2011 de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul PI „Tracom", se atestă că SA „TRACOM" și SC „StarNet" SRL au încheiat contract de arendă a terenului pentru construcție cu suprafața de 10 026 mp, situat în mun. Chișinău, str. Columna 170, și prestarea serviciilor aferente infrastructurii parcului industrial. Terenul a fost atribuit în scopul edificării construcțiilor și instalațiilor necesare pentru desfășurarea activității în domeniul tehnologiilor informaționale și comunicațiilor electronice, contractul fiind valabil până la 20.12.2012.

Potrivit contractului *****din 20.12.2011 de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul PI „Tracom", se atestă că, în temeiul actului de primire-predare a activelor, SA „TRACOM" SA a transmis iar SC „StarNet" SRL a recepționat în arendă terenul destinat construcției cu suprafața de 10 026 mp.

La 11.02.2019, SRL „StarNet" a înaintat cerere către APP, în temeiul Hotărârii de Guvern nr. 1271 din 26.12.2018 privind aprobarea modificărilor ce se operează în unele hotărâri ale Guvernului în coroborare cu Legea nr. 100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative, prin care a solicitat eliberarea borderoului de calcul al prețului de vânzare al terenului cu suprafața de 0,8558 ha proprietate publică a statului aferent bunului imobil, construcție privată a SRL „StarNet" cu nr. cadastral *****.

La 24.06.2019, SRL „StarNet" a înaintat cerere către APP, prin care menționează că, la 19 martie 2019, în adresa SRL „StarNet" a parvenit demersul APP cu privire la prezentarea actelor suplimentare pentru eliberarea borderoului de calcul al prețului de vânzare a terenului aferent construcției private.

Așadar, SRL „StarNet" a remis actele solicitate și anume: Avizul întreprinderii Administratoare SA „Tracom" din 21.03.2019 cu *****; Studiu de fezabilitate privind terenul aferent bunului imobil - Oficiul central, proprietate a „StarNet" SRL din teritoriul proprietate publică a statului PI „Tracom" amplasat pe str. Columna 170/5, mun. Chișinău. Repetat, Extrasul eliberat de Agenția Servicii Publice din Registrul de stat al persoanelor juridice, „StarNet" SRL.

Totodată, a informat că, extrasul din Registrul de stat al unităților de drept-pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului și contractul de arendă asupra terenului, toate aceste acte au fost transmise de „StarNet" SRL către Agenția Proprietății Publice la data de 11.02.2019, anexate la demersul cu *****(Nr. APP 1093).

În acest context, solicită respectuos procesarea Demersului Nr. 1093 din 11.02.2019 al „StarNet" SRL și anume eliberarea borderoului de calcul al prețului de vânzare al terenului cu suprafața de 0,8558 ha proprietate publică a statutului aferent bunului imobil construcție privată a Companiei „StarNet" SRL cu nr. cadastral *****.

Potrivit răspunsului ***** din 19.09.2019, prin care menționează că, lucrările cadastrale pentru formarea terenului aferent clădirii cu nr. cadastral *****pot fi inițiate cu acordul Agenției Proprietății Publice și a gestionarului terenului după aprobarea Planului urbanistic detaliat al PI „Tracom" și elaborarea în concordanță cu acesta a studiului de fezabilitate privind stabilirea terenului aferent bunului imobil (oficiul central) proprietate a „StarNet" SRL în scopul separării acestui teren din cadrul terenului proprietate publică a statului, atribuit în folosință PI „Tracom".

La 09.12.2020, din partea „StarNet" SRL a fost depus demers cu nr. de ieșire SN 14/266 către APP, privind cumpărarea terenului aferent bunului imobil privat, cu stabilirea prețului de vânzare a terenului aferent din domeniul privat al statului, cu aplicarea coeficientului maxim de amplasare și amenajare, prevăzut în anexa nr. 4 la prezentul Regulament.

Mai indică că, conform ultimelor date contabile, investițiile efectuate de Compania „StarNet" SRL în cadrul proiectului Digital Park, sunt peste 121 070 964.42 lei, respectiv depășește cu mult trei prețuri normative prevăzute de Legea nr. 182 din 15.07.2010. în același timp, construcția privată „Digital Park" cu nr. cadastral *****, a fost dată în exploatare la data de 24.01.2019.

În conformitate cu Raportul privind desfășurarea activității de antreprenoriat de către „StarNet" SRL în cadrul PI „Tracom", rezultă, că rezidentul a îndeplinit în totalitate parametrii de bază din Proiectul investițional - Parc de tehnologii informaționale și comunicații al Companiei StarNet în PI „Tracom", ce se realizează pe terenul arendat cu suprafața de 0,8558 ha.

Astfel, susține că, reieșind din prevederile Contractului *****din 20.12.2011 de arendă a terenurilor locuțiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrului PI „Tracom", Legii nr. 182 di: 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, Hotărârii de Guvern nr. 480 din 28.03.2008 și nr. 1428/2008, rezidentul SC „StarNet" SRL beneficiază de dreptul de cumpărare a terenului proprietate publică aferent construcției private cu suprafața de 0,8558 ha, respectiv solicităm cumpărarea terenului aferent de 0,8558 m.p. din lotul de pământ nr. cadastral ***** al imobilului „Digital Park".

De asemenea, informează că, rezidentul „StarNet" SRL și-a respectat și respectă cu bun credință toate obligațiile prevăzute de toate actele normative în vigoare, întru a dispune de dreptul d cumpărare a terenului aferent clădirii private, iar cu privire la obligațiile organelor de stat abilitate în acest sens comunică că nu ține de competența sau

abilitatea rezidentului, și deci rezidentul nu poate impune organelor de stat executarea anumitor obligații legale sau respectarea anumitor proceduri în ace sens. Or, instituțiile de stat urmează să-și respecte și acestea cu bună credință și fără tergiversa: obligațiile enumerate în actele normative din prezentul demers.

La 09.12.2020, din partea „StarNet" SRL, a înaintat cerere către APP, privind cumpărarea terenului aferent prin care solicită cumpărarea terenului aferent cu nr. cadastral *****, imobilul privat „Didital Park" cu nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,8558 ha, situat în mun. Chișinău, str. Mihai Viteazu 15/A, în vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent.

Potrivit răspunsului ***** din 11.01.2020, din partea lui APP, indică că, potrivit informației din Banca Centrală de Date a cadastrului bunurilor imobile, terenul pentru construcții cu suprafața de 31,1482 ha, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. Columna, 170, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în temeiul Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 27.01.2012 și Deciziei privind formarea bunului imobil din 07.07.2014, ca proprietate a Statului Republica Moldova, transmis în folosința SA „Tracom".

Susține că, actualmente este în proces de definitivare Planul Urbanistic Detaliat a parcului industrial „Tracom". Astfel, examinarea cererii „StarNet" SRL de procurare a terenului aferent bunului imobil proprietate privată, va fi posibilă după aprobarea Planului Urbanistic menționat.

La 18.03.2021, din partea „StarNet" SRL a fost înaintat către APP cerere prealabilă cu nr. SN 14/71, prin care a solicitat eliberarea acordului de vânzare a terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral *****.

Prin răspunsul din partea APP cu ***** din 15.04.2021, prin care a menționat că cererea prealabilă a fost depusă cu depășirea termenului prevăzut de art. 165 Cod Administrativ, prin care a solicitat respingerea cererii ca fiind inadmisibilă.

Prin răspunsul ***** din 15.03.2019, APP a comunicat că setul de acte prezentate este incomplet, motiv din care APP nu se poate expune asupra fondului solicitării.

La 22.05.2019, din partea „StarNet" SRL a fost înaintat demers repetat către APP cu nr. de ieșire *****, prin care solicită eliberarea acordului de vânzare a terenului aferent bunului imobil cu nr. cadastral *****.

Prin răspunsul *****din 19.06.2019, din partea APP, menționează că, în conformitate cu pct. 5 al Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11.02.2019, suprafața terenului necesară procesului tehnologic, care se solicită prin cerere de către persoanele fizice și juridice în locațiune/arendă/superficie, se stabilește în studiul de fezabilitate, în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și ale normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului. Totodată, elaborarea studiului de fezabilitate poate fi inițiată doar cu acordul prealabil al Agenției Proprietății Publice, în care se indică destinația utilizării terenului.

Astfel indică că, Agenția Proprietății Publice își exprimă acordul prealabil pentru elaborarea studiului de fezabilitate pentru stabilirea terenului aferent necesar procesului

tehnologic imobilului „Digital Park”, nr. cadastral *****.

În context menționează că, studiul de fezabilitate pentru stabilirea terenului aferent necesar procesului tehnologic trebuie să corespundă prevederilor Planului urbanistic de detaliu al PI „Tracom” care, la moment, se elaborează de către ÎS „Urban Proiect”.

Prin răspunsul nr. ***** din 19.09.2019, APP a informat că studiul de fezabilitate trebuie să corespundă Planului urbanistic detaliat al Parcului Industrial „Tracom”, care la momentul respectiv se afla la etapa de elaborare, motiv din care solicitarea petiționarului a fost respinsă.

La 22.01.2021 din partea „StarNet” SRL către PI „Tracom”, demers cu nr. de înregistrare SN 14/14, prin care a solicitat aprobarea planului urbanistic al PI „Tracom”.

Prin răspunsul *****din 28.09.2021, prin care comunică că, în perioada imediat următoare, reprezentantul „StarNet” SRL va fi invitat la sediul societății pentru coordonarea și aprobarea „Studiul privind actualizarea teritoriului Parcului Industrial ’TRACOM” referitor la delimitarea terenurilor aferente bunurilor imobile amplasate pe str. Columna 170, mun. Chișinău”. În prezent, SA „Tracom” întreprinde acțiuni de coordonare și aprobare a Studiului de către rezidenții PI „Tracom”.

Indică că, Studiul este prezentat spre coordonare și aprobare fiecărui rezident în parte fiind convocați în ședințe individuale, iar dat fiind numărul mare al rezidenților - 69 de rezidenți, procesul de coordonare se va desfășura o perioadă mai îndelungată.

Potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 538152 din 04.12.2023, se atestă că SA „Tracom” dispune de capital social în cuantum de 59 839 192 lei. Administrator Gubadov Zamir.

La 21.03.2019 SA „Tracom” înaintat demersul către „StarNet” SRL cu privire la realizarea de către „StarNet” SRL a Proiectului Investițional în cadrul PI „Tracom”.

Conform contractului nr. 4 din 19.12.2011, privind desfășurării activității de antreprenoriat în cadrul PI „Tracom”, a fost încheiat între SA „Tracom” și „StarNet” SRL, obiectul contractului fiind: desfășurarea de către Rezident pe teritoriul Parcului Industrial activităților economice, și anume: prestarea serviciilor în domeniul tehnologiilor informaționale șl de comunicații, utilizând teritoriul Parcului Industrial și infrastructurii tehnice și de producție, transmise în arendă Rezidentului în baza Contractului de arendă a terenului, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul PI „Tracom” din 20.12.2011, *****, încheiat în conformitate cu Legea nr. 182 din 15 iulie 2010cu privire la parcurile industriale; investițiilor efectuate pe teritoriul Parcului industrial constituie investiții în sensul prevăzut de Legea Republicii Moldova cu privire la investiții în activitate de întreprinzător *****; volumul de investiții preconizat și parametrii de bază ale proiectului investițional sunt reprezentați în Anexa nr. 1 la prezentul contract.

Potrivit anexei nr. 1 la Contractul privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM” nr. 4 din 19.12.2011, proiectul investițional al SRL „STARNET” vizează prestarea serviciilor în domeniul tehnologiilor informaționale și comunicațiilor, cu un volum estimat al investițiilor de 35 mln lei și un volum anual al serviciilor de circa 150 mln lei, destinate piețelor din Republica Moldova și Uniunea Europeană. Inițierea activității investiționale a fost stabilită pentru luna decembrie 2011,

cu darea în exploatare a primului bloc în anul 2012 și extinderea ulterioară a capacităților în perioada 2013-2015. Începerea prestării serviciilor și atingerea volumului proiectat au fost preconizate pentru trimestrul I al anului 2014, proiectul urmează să creeze aproximativ 200 de locuri de muncă și utiliza terenul arendat cu suprafața de 10 026 mp.

Prin acordul adițional nr. 1 Acord Adițional nr.1 la contractul nr. 4 din 19.12.2011 privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM" din 20.08.2014, s-au efectuat următoarele modificări: 1. Anexa nr. 1 la Contract se expune în redacție nouă, care constituie parte componentă a prezentului Acord. 2. Pct. 2 la Contract se expune în următoarea redacție: Volumul de investiții preconizat și parametrii de bază ale proiectului investițional sunt reprezentați în Anexa nr. 1 la prezentul Acord.

Prin anexa nr. 1 la Acord Adițional nr. 1 din 20.08.2014 la contractul privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM" nr. 4 din 19.12.2011, s-au stabilit parametrii de bază a proiectului investițional al „STARNET" SRL, care constau în prestarea serviciilor de tehnologii informaționale și comunicații pe teritoriul Republicii Moldova. Volumul total al investițiilor preconizate este de 65 000 mii lei, inclusiv pentru clădiri și construcții speciale 43 150 mii lei, pentru mașini și utilaje 11 850 mii lei și pentru dezvoltarea infrastructurii 10 000 mii lei. Volumul anual proiectat al serviciilor și cifra de afaceri planificată sunt de câte 100 000 mii lei. Activitatea investițională urmează a fi inițiată în anul 2012, cu finalizare la 31.12.2016, lansarea prestării serviciilor fiind prevăzută pentru noiembrie 2014, iar atingerea volumului proiectat pentru ianuarie 2017. Numărul locurilor de muncă planificate este de 2 000, suprafața terenului arendat constituie 22 483,00 m², suprafața construcțiilor transmise în locațiune 10 905,80 m².

Prin Acordul Adițional nt. 2 la contractul nr. 4 din 19.12.2011 privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM" din 25.04.2017, părțile au semnat Acord în scopul modificării Contractului privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM" nr. 4 din 19.12.2011, (în continuare - Contract), după cum urmează: 1. anexa nr. 1 la Contract se expune în redacție nouă, care constituie parte componentă a prezentului Acord (se anexează); 2. - Prezentul Acord intră în vigoare din momentul semnării de către Părți și constituie parte integrantă a Contractului privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM" nr. 4 din 19.12.2011; 3. În cazul în care Rezidentul nu va îndeplini în termeni stabiliți în Anexa nr. 1 la prezentul Acord, volumul de investiții preconizat și parametrii de bază, întreprinderea administratoare își rezervă dreptul de a iniția procedura de rezoluțiune a contractului, cu consecințele stipulate în Contract și Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale; 4. Prevederile contractului neatinse de prezentul Acord, rămân a fi neschimbate, iar părțile confirmă că își onorează obligațiile sale contractuale; 5. Prezentul acord este întocmit în două exemplare câte unul pentru fiecare parte.

Prin anexa nr. 1 la Acordul adițional nr. 2 din 18.01.2017 la contractul privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM" nr. 4 din 19.12.2011, s-au actualizat parametrii de bază a proiectului investițional implementat

de SRL „StarNet”, obiectul prestarea serviciilor în domeniul tehnologiilor informaționale. Valoarea investițiilor preconizate este de 265 000 mii lei, distribuită pe etape, inclusiv pentru clădiri și construcții speciale 182 500 mii lei, pentru mașini și utilaje 48 500 mii lei și pentru dezvoltarea infrastructurii 34 000 mii lei. Volumul anual proiectat al serviciilor și cifra de afaceri planificată sunt stabilite la 500 000 mii lei, cu realizare etapizată. Numărul locurilor de muncă planificate este de până la 2 500 persoane, iar suprafața terenului arendat constituie 22 083 m², cu o suprafață a construcțiilor în locațiune de 10 840 mp.

Prin Acordul Adițional nr. 2 la contractul nr. 4 din 19.12.2011 privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM” din 27.12.2017, părțile au semnat prezentul Acord în scopul modificării Contractului privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM” nr. 4 din 19.12.2011, (în continuare - Contract), după cum urmează: 1. Anexa nr. 1 la Contract se expune în redacție nouă, care constituie parte componentă a prezentului Acord (se anexează). 2. Prevederile contractului neatinse de prezentul Acord, rămân a fi neschimbate, iar părțile confirmă prin acestea obligațiile sale contractuale. 3. Prezentul acord este întocmit în două exemplare câte unul pentru fiecare parte.

Prin anexa nr. 1 la Acordul adițional nr. 3 la contractul privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM” nr. 4 din 19.12.2011, s-au actualizat parametrii de bază ai proiectului investițional implementat de SRL „StarNet”, inclusiv prin extinderea activităților către servicii de telecomunicații, project management, administrare imobiliară, software, TIC și management strategic, realizate atât de societatea principală, cât și de companiile afiliate. Valoarea totală a investițiilor preconizate rămâne de 265 000 mii lei. Numărul total al locurilor de muncă planificate este de până la 2 500 persoane, repartizate între societatea principală și companiile afiliate. Suprafața terenului arendat constituie 22 083 mp.

Prin scrisoarea din 26.06.2024, SA „Tracom” a comunicat că SRL „STARNET” a obținut titlul de rezident al Parcului Industrial „TRACOM” în baza rezultatelor Comisiei speciale de concurs pentru selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale pentru PI „TRACOM” din 01.12.2011 (Procesul-verbal nr. 7, 8 și 9), fiind semnat Contractul de desfășurare a activității de antreprenoriat în cadrul P.I. „TRACOM” nr. 4 din 19.12.2011. Potrivit anexei nr. 1 la Contractul nr. 4 din 19.12.2011 și acordurilor adiționale semnate ulterior, S.R.L. „StarNet” urma să realizeze proiectul investițional în 3 etape, după cum urmează: etapa I – construcția și darea în exploatare a Blocurilor A și B; etapa II – construcția și darea în exploatare a Blocurilor C, D, E, F, G; etapa III – construcția și darea în exploatare a Blocurilor H și I. Pentru realizarea proiectului investițional prevăzut de Contractul nr. 4 din 19.12.2011, în conformitate cu pct. 1 lit. a) și pct. 2 din Contractul *****de arendă a terenurilor, locațiunea activelor și prestarea serviciilor în cadrul Parcului Industrial „TRACOM” din 20.12.2011 (în continuare – Contractul *****din 20.12.2011), S.A. „TRACOM” a transmis în locațiune S.R.L. „StarNet” terenul pentru construcție cu suprafața 10 026 m2 (diminuată ulterior la suprafața de 8 558 m2). Așadar, analiza gradului de realizare a parametrilor investiționali asumați de către rezident, se constată că S.R.L. „StarNet” a realizat investiții capitale în valoare de 502 496,8 mii lei,

din cele 265 000 mii lei asumate. La fel, a fost asigurată realizarea investițiilor în clădiri (procurare, construcție, lucrări de reparație și reconstrucție) – 190 128,3 mii lei din cele 182 500 mii lei asumate (investiții incluse în valoarea investițiilor capitale). Totuși, potrivit situației la zi, S.R.L. „StarNet" a realizat doar prima etapă a proiectului investițional, adică construcția și darea în exploatare a Blocurilor A și B. Concomitent, rezidentul nu a realizat proiectul investițional aferent etapei a doua și a treia, adică construcția și darea în exploatare a Blocurilor C, D, E, F, G, H și I. Menționează că, în prezent rezidentul respectiv este antrenat în 2 dosare civile de judecată cu S.A. „TRACOM": înaintarea pretențiilor material (cauza 2-5 mln lei), S.A. „TRACOM" fiind în calitate de pârât, iar la acțiunea privind controlul legalității actelor administrative ale administrației publice centrale de specialitate (Obligarea Agenției Proprietății Publice de a da acordul de cumpărare a terenului aferent cu suprafața de 0,8558 ha), S.A. „TRACOM" este în calitate de persoană terță. A subliniat că S.R.L. „StarNet" înregistrează datorii față de întreprinderea administratoare S.A. „TRACOM" în valoare de 5 241 124,00 lei. Astfel, investițiile realizate de către S.R.L. „StarNet" nu s-au efectuat conform celor asumate prin proiectul său investițional, acestea nu au fost realizate în construcțiile și instalațiile prevăzute de proiect pentru toate 3 etape indicate mai sus, respectiv S.R.L. „StarNet" nu îndeplinește condițiile pentru privatizarea terenului stabilite de cadrul legal incident.

Conform Legea nr. 7 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice,

(1) Ministerul Economiei și Infrastructurii promovează politica statului în domeniul administrării şi deetatizării proprietăţii publice.

(2) Organul abilitat cu administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice a statului este Agenţia Proprietăţii Publice, succesor al Agenţiei Privatizare, ale cărei atribuţii sînt stabilite în conformitate cu prezenta lege şi cu alte acte normative şi al cărei regulament se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Economiei.

(3) În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa organului abilitat sînt:

a) coordonarea activităţii legate de delimitarea bunurilor domeniului public şi bunurilor domeniului privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale, în conformitate cu legislaţia;

b) întocmirea proiectului de listă a bunurilor proprietate publică nepasibile de privatizare, în baza propunerilor autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale, prezentarea acestui proiect Guvernului spre aprobare şi înaintare în Parlament;

c) generalizarea proiectelor de liste ale bunurilor proprietate publică a statului, ale lucrărilor şi serviciilor de interes public naţional propuse de către autorităţile publice centrale pentru concesionare sau pentru altă formă de parteneriat public-privat, precum şi a condiţiilor concesionării ori ale altei forme de parteneriat public-privat, prezentarea acestora Guvernului spre aprobare;

d) exercitarea funcţiilor de deţinător de acţiuni (părţi sociale) în societăţile comerciale cu capital integral sau parţial de stat;

e) participarea la administrarea întreprinderilor de stat, a societăţilor comerciale cu capital de stat ori cu capital de stat şi privat, inclusiv în componenţa consiliilor acestora;

f) procurarea şi/sau schimbul, în temeiul unei hotărîri de Guvern şi în numele lui, a pachetelor de acţiuni (cotelor sociale) în societăţile comerciale cu capital privat ori cu capital public-privat;

f[1]) administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locaţiune/arendă;

f[2]) adoptarea deciziilor privind preluarea în administrare a bunurilor proprietate a statului din administrarea economică a societăţilor comerciale fondate în procesul privatizării;

f[3]) administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate publică a statului, inclusiv darea acestora în locaţiune/arendă/superficie;

f[4]) administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului atribuite domeniului public al statului, determinate în conformitate cu Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice, inclusiv darea acestora în locaţiune/arendă/superficie;

f[5]) administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aflate în gestiunea întreprinderilor de stat şi a celor indicate în Lista unităţilor ale căror terenuri destinate agriculturii rămîn în proprietatea statului, aprobată prin Legea nr.668/1995, inclusiv darea acestora în locaţiune/arendă/ comodat/superficie;

g) ţinerea registrului patrimoniului public;

h) generalizarea rapoartelor anuale privind administrarea proprietăţii publice, prezentarea lor Guvernului;

i) alte atribuţii stabilite de prezenta lege sau de regulamentul său.

(4) În domeniul privatizării, de competenţa organului abilitat sînt:

a) întocmirea proiectului de listă a bunurilor proprietate de stat supuse privatizării, prezentarea lor Guvernului spre aprobare;

b) examinarea proiectelor individuale de privatizare şi prezentarea lor Guvernului spre aprobare;

c) organizarea pregătirii şi desfăşurării procesului de privatizare a bunurilor proprietate de stat supuse privatizării şi încheierea contractelor de vînzare-cumpărare a acestora;

d) participarea la procesul de privatizare a terenurilor din domeniul privat al statului şi încheierea contractelor de vînzare-cumpărare a acestora;

e) organizarea pregătirii şi desfăşurării procesului de comercializare a bunurilor sechestrate ale întreprinderilor de stat şi ale societăţilor comerciale în care cota statului nu este mai mică de 25%, neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare;

f) monitoringul şi supravegherea executării de către cumpărători a obligaţiilor asumate în contractele de vînzare-cumpărare a bunurilor proprietate de stat, aplicarea de măsuri în vederea executării acestor obligaţii sau rezilierii contractelor, soluţionarea litigiilor în problemele privatizării;

g) informarea potenţialilor investitori şi societăţii civile despre desfăşurarea procesului de privatizare şi rezultatele lui;

h) gestionarea mijloacelor financiare destinate restructurării/lichidării sau privatizării întreprinderilor ori altor bunuri proprietate de stat;

i) alte atribuţii stabilite de prezenta lege şi de regulamentul său.

Conform Legea nr. 53 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice,

(1) Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează şi bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislaţia funciară şi cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabileşte prin regulament, aprobat de Guvern.

(2) Actele în al căror temei proprietarii de bunuri privatizate sau de întreprinderi private deţin în posesiune şi folosinţă terenurile aferente lor, cu excepţia contractelor de arendă, se anulează.

(3) După privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părţilor (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcţiei, coproprietarii acesteia sînt în drept:

a) să încheie contract de locaţiune a terenului aferent bunului privatizat; sal

b) să dobîndească în proprietate comună pe cote-părţi terenul respectiv.

(4) La privatizarea terenului aferent bunului privatizat, cumpărătorului nu i se transmite şi dreptul de proprietate asupra obiectivelor infrastructurii inginereşti care se folosesc pentru asigurarea necesităţilor publice.

(5) Nu pot fi privatizate terenurile:

a) din domeniul public;

b) aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecţie civilă nepasibile de privatizare;

c) poluate cu substanţe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase;

d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Conform art. 3 din Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale,

În sensul prezentei legi, se definesc următoarele noţiuni:

- parc industrial – teritoriu delimitat ce dispune de infrastructură tehnică şi de producţie, în care se desfăşoară activităţi economice, preponderent producţie industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor ştiinţifice şi/sau dezvoltare tehnologică într-un regim de facilităţi specifice în vederea valorificării potenţialului uman şi material al unei regiuni;

- rezident al parcului industrial – agent economic înregistrat conform legii, care desfăşoară activităţi economice în baza contractului încheiat cu întreprinderea administratoare, inclusiv producţie industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor ştiinţifice şi/sau dezvoltare tehnologică în cadrul parcului industrial.

Conform art. 12 din Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale,

(1) Pentru a facilita crearea şi funcţionarea parcului industrial, statul, în persoana autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale, acordă deţinătorului titlului de parc industrial şi rezidenţilor acestuia următoarele facilităţi:

a) scutire de la compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoria de terenuri cu destinaţie agricolă conform Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului;

b) înstrăinarea cu titlu gratuit sau darea în comodat a bunurilor proprietate publică întreprinderii administratoare pentru crearea şi dezvoltarea parcului industrial la decizia proprietarului acestora conform Legii privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice;

c) dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcţiilor la preţul normativ al pămîntului, stabilit în momentul dării acestuia în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenţilor parcului industrial, numai după procurarea şi/sau darea în exploatare a construcţiilor şi instalaţiilor cu destinaţie industrială şi conexe, conform Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului;

d) acordarea facilităţilor fiscale conform Codului fiscal;

e) aplicarea de către întreprinderea administratoare a coeficientului de micşorare pînă la 0,3 a tarifului la plata anuală pentru arenda terenului proprietate publică, stabilit conform Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, sau a tarifului de bază pentru chiria anuală a bunurilor proprietate publică, stabilit prin legea bugetului de stat pe anul respectiv;

f) optimizarea controalelor de stat asupra activităţii rezidenţilor parcurilor industriale prin efectuarea controalelor planificate conform graficului anual aprobat prin hotărîre de Guvern sau a controalelor inopinate, efectuate cu acordul Ministerului Economiei conform legislaţiei în vigoare;

g) alocarea, după caz, a mijloacelor financiare pentru crearea infrastructurii tehnice şi de producţie.

(2) Facilitatea stipulată la alin.(1) lit.c) se acordă în cazul în care s-au efectuat investiţii în construcţiile şi instalaţiile prevăzute de proiect, în baza căruia a fost selectat rezidentul sau întreprinderea administratoare, şi a căror valoare este mai mare decît suma constituită din 3 preţuri normative ale terenului, stabilite la momentul dării acestuia în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenţilor, plus plata pentru compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenului din categoria de terenuri cu destinaţie agricolă, estimată la data schimbării destinaţiei terenului, dacă aceasta a avut loc.

(3) Proiectele investiţionale desfăşurate în cadrul parcurilor industriale se vor monitoriza de către Consiliul pentru promovarea proiectelor investiţionale de importanţă naţională, constituit prin hotărîre de Guvern.

Conform art. 19 din Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale,

(1) Selectarea rezidenţilor şi a proiectelor investiţionale pentru parcul industrial creat în baza bunurilor proprietate publică sau pe principii de parteneriat public-privat se efectuează pe bază de concurs. Concursul este organizat de o comisie specială formată din reprezentanţi ai întreprinderii administratoare, ai Ministerului Economiei şi ai altor autorităţi ale administraţiei publice centrale şi locale, după caz, conform Regulamentului

privind modul de desfăşurare a concursului de selectare a rezidenţilor şi a proiectelor investiţionale pentru parcul industrial, aprobat de Guvern.

(2) Agentul economic care a fost selectat pe bază de concurs în calitate de rezident încheie cu întreprinderea administratoare, pe un termen ce nu poate depăşi termenul-limită pentru care a fost acordat titlul de parc industrial, un contract privind desfăşurarea activităţii în cadrul parcului industrial, obţinînd titlul de rezident al parcului.

(2^1) Obţinerea titlului de rezident al parcului industrial atrage după sine obligaţia rezidentului de a desfăşura activitatea în cadrul parcului industrial în conformitate cu prevederile prezentei legi şi ale altor acte legislative.

(3) Este interzisă desfăşurarea activităţii de antreprenoriat în cadrul parcului industrial, precum şi utilizarea infrastructurii tehnice şi de producţie şi a teritoriului parcului industrial de către persoane neînregistrate în calitate de rezident, cu excepţia întreprinderii administratoare.

Conform art. 21 din Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale,

Clauzele esenţiale ale contractului privind desfăşurarea activităţii în cadrul parcului industrial sînt:

a) genul de activitate;

b) mărimea estimată a investiţiilor, inclusiv a celor capitale;

c) drepturile şi obligaţiile rezidentului şi ale întreprinderii administratoare a parcului industrial;

d) plăţile pentru utilizarea infrastructurii tehnice şi de producţie şi, după caz, pentru serviciile oferite de întreprinderea administratoare;

e) obligativitatea de a desfăşura activitatea conform legislaţiei;

f) responsabilitatea părţilor pentru nerespectarea clauzelor contractului.

Conform art. 4 din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului,

(1) Terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat şi terenuri proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabileşte prin lege.

(2) Vînzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului - de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vînzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.

(3) Terenurile,proprietate publică pot fi vîndute atît persoanelor fizice şi, persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cît şi investitorilor străini, cu excepţia terenurilor cu destinaţie agricolă şi ale fondului silvic care se vînd numai persoanelor, fizice şi persoanelor juridice ale Republicii Moldova.

(4) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează cu achitarea preţului la o plată unică sau în rate. La încheierea contractului de vînzare-cumpărare în rate, se achită cel puţin 50% din preţul terenului. Restul plăţii pentru terenurile aferente utilizate în procesul tehnologic poate fi eşalonat pe o perioadă de pînă la 3 ani şi se va efectua trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor în funcţie de nivelul inflaţiei calculat

de la data încheierii contractului de vînzare-cumpărare pînă la data efectuării plăţii. În cazul neachitării plăţii în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plăteşte pentru fiecare zi de întîrziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată. Terenurile aferente proprietate publică neutilizate în procesul tehnologic se vînd la o plată unică.

(5) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel:

a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului;

b) primarul municipiului, oraşului, 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 legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administraţiei publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii;

c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pămîntului prevăzut pentru destinaţia respectivă în cazul vînzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitaţie, preţul acestuia nu poate fi mai mic decît preţul normativ al pămîntului;

d) contractul de vînzare-cumpărare se autentifică notarial;

e) noul deţinător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui;

(6) Dreptul de proprietate asupra terenului se dobîndeşte în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

(7) Autoritatea administraţiei publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deţinătlor în registrul cadastral al deţinătorilor de teren, şi informează despre aceasta organul fiscal teritorial.

(8) La încheierea contractelor de vînzare-cumpărare a terenului, autoritatea administraţiei publice locale poate stabili unele restricţii (sirvituţi) pe care proprietarii vor fi obligaţi să le respecte.

(9) Vinzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum şi celor aferente construcţiilor nefinalizate, se efectuează la preţul normativ al pămîntului. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vînzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pămîntului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege.

(9^1) Terenurile proprietate publică aferente construcţiilor din cadrul parcurilor industriale se vînd la preţul normativ al pămîntului stabilit la momentul dării acestora în

folosinţă întreprinderii administrator sau în arendă rezidenţilor parcului industrial, exclusiv după procurarea şi/sau darea în exploatare a construcţiilor cu destinaţie industrială şi conexe, cu condiţia de respectare a prevederilor Legii cu privire la parcurile industriale.

(9^2) În scopul facilitării procesului de consolidare a terenurilor agricole, terenurile din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp, ocupate de drumurile existente care servesc activitățile agricole, specificate la art. 36 alineatul al doilea lit. b) din Codul Funciar, și/sau de drumurile proiectate, dar netranspuse în natură, precum și de fâșiile forestiere proiectate, dar neplantate, se vând la prețul normativ al pământului, conform tarifului specificat la poziția I din anexă. Vânzarea-cumpărarea se efectuează la cererea proprietarului terenurilor supuse consolidării, în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană, în care procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate, iar căile de acces către alte terenuri și obiecte existente nu vor fi îngrădite.

(10) Terenul de pe lîngă casă atribuit în folosinţă temporară şi terenul cu care lotul de pămînt de pe lîngă casă depăşeşte norma prevăzută de legislaţie se vînd la preţul normativ conform tarifului indicat la poziţia I din anexă la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosinţă se află în cazul în care, după parametri şi amplasare, pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, terenurile menţionate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislaţiei.

(11) Mijloacele băneşti rezultate din vînzarea terenurilor proprietate publică a statului se va vărsă la bugetul de stat.

(12) Mijloacele băneşti rezultate din vînzarea terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se varsă la bugetul municipiului, oraşului, satului (comunei).

Conform art. 9 din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile,

Bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 10 din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile,

(1) Separarea este o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părţi din bunul imobil înregistrat.

(2) Înregistrarea bunului imobil format prin separare şi a drepturilor asupra lui se face în temeiul actului ce confirmă drepturile asupra bunului imobil iniţial, al deciziei de formare a bunului imobil la care se anexează planurile geometrice ale bunurilor imobile nou-formate.

(3) Prin separare se pot forma bunuri atît din bunul imobil proprietate a unei persoane fizice sau juridice, cît şi din bunul imobil proprietate comună. În acest din urmă caz, după separare, bunurile imobile formate vor rămîne în proprietate comună, respectîndu-se aceleaşi cote de proprietate.

(4) În cazul în care în Registrul bunurilor imobile sînt înscrise drepturi patrimoniale cu care este grevat dreptul de proprietate (dreptul de arendă, dreptul de ipotecă etc.), aceste grevări, dacă la momentul formării nu au fost stinse, vor trece la toate bunurile imobile formate prin separare. În cazul bunului imobil grevat cu servitute, după separare va fi grevat cu servitute doar bunul imobil care rămîne aservit, dacă se poate stabili bunul aservit. În caz contrar, rămîn grevate cu servitute toate bunurile.

(5) Constituirea servituţii prin destinaţia stabilită de proprietar se consemnează în decizia de formare şi în Registrul bunurilor imobile concomitent cu înregistrarea bunurilor formate.

Conform art. 14 din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile,

(1) Formarea bunurilor imobile are loc în următoarea consecutivitate a acţiunilor:

a) se depune cererea de formare a bunului imobil;

b) se efectuează studiul privind posibilitatea formării bunului imobil;

c) se elaborează proiectul de formare a bunului imobil;

d) se întocmeşte planul geometric al bunului imobil format;

d^1) se recepționează documentația cadastrală de formare a bunurilor imobile;

e) se emite decizia de formare a bunului imobil

f) se înscrie bunul imobil în Registrul bunurilor imobile.

(2) Formarea bunului imobil se încheie atunci cînd în Registrul bunurilor imobile se înscriu datele despre bunul imobil format şi drepturile asupra lui.

(3) Procedura de formare a bunului imobil poate înceta în orice moment, la cererea persoanei care a inițiat procedura respectivă, pînă la înregistrarea dreptului asupra lui în Registrul bunurilor imobile. După înregistrarea dreptului asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, cererea persoanei privind încetarea procedurii de formare a bunului imobil nu mai poate fi acceptată.

Conform art. 8 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului,

(1) Planul de amenajare a teritoriului național reprezintă sinteza programelor strategice sectoriale pe termen mediu și lung și stabilește liniile directoare ale organizării și dezvoltării durabile pentru întreg teritoriul țării.

(2) Planul de amenajare a teritoriului național se elaborează pe secțiuni specializate corelate între ele, care sînt aprobate prin legi.

(3) Planul de amenajare a teritoriului național asigură:

a) punerea programelor naționale în concordanță cu cele internaționale din domeniu, pentru dezvoltarea spațială echilibrată a tuturor zonelor și localităților țării, utilizarea rațională a resurselor de apă, dezvoltarea infrastructurii de comunicații și integrarea acesteia în coridoarele de transport europene etc.;

b) interconexiunea programelor guvernamentale sectoriale;

c) corelarea programelor de nivel raional.

(4) Prevederile planului de amenajare a teritoriului național și ale secțiunilor sale devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului care le detaliază.

(5) Secțiunile planului de amenajare a teritoriului național sînt: rețeaua de localități, infrastructura drumurilor, aprovizionarea cu apă și canalizare, electricitate, gaze naturale, zone protejate, zone de risc natural, zone cu resurse turistice, monumente și zone construite protejate, precum și alte secțiuni necesare pentru realizarea obiectivelor stabilite în prioritățile strategiilor naționale de dezvoltare a Republicii Moldova și strategiilor sectoriale.

Conform art. 12 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului,

Planurile urbanistice sînt următoarele:

a) planurile urbanistice generale;

b) planurile urbanistice zonale;

c) planurile urbanistice de detaliu.

Conform art. 13 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului,

(1) Planul urbanistic general se întocmește pentru fiecare localitate.

(2) Planul urbanistic general cuprinde o componentă directoare şi o componentă reglementatoare.

(3) Componenta directoare a planului urbanistic general conţine prevederi ce vizează:

a) direcţiile principale de dezvoltare a teritoriului localităţii;

b) schema dezvoltării sistemului de centre din cadrul localităţii;

c) schema generală a sistemului de circulaţie a transportului în localitate;

d) schema generală a sistemului de reţele tehnico-edilitare;

e) stabilirea zonelor pentru care elaborarea planurilor urbanistice zonale este obligatorie;

f) stabilirea zonelor în care se prevede desfăşurarea operaţiunilor urbanistice majore;

g) stabilirea zonelor protejate;

h) divizarea teritoriului localităţii în zone funcţionale majore.

(4) Componenta reglementatoare a planului urbanistic general cuprinde prevederi ce vizează:

a) delimitarea intravilanului localităţii;

b) delimitarea zonei centrale a localităţii;

c) delimitarea zonelor funcţionale;

d) stabilirea şi delimitarea zonelor construibile;

e) stabilirea şi delimitarea zonelor cu interdicţie temporară sau definitivă de construire;

f) stabilirea regimului de construire cuprinzînd:

- aliniamentele;
- regimul de înălţime;
- indicii de control;
- procentul de ocupare a teritoriului şi coeficientul de utilizare a terenului;

g) delimitarea zonelor în care se preconizează executarea lucrărilor de utilitate publică, precum şi a zonelor în care se instituie, în temeiul legislaţiei, dreptul de preemţiune al autorităţilor administraţiei publice locale asupra bunurilor imobile;

h) stabilirea traseelor şi caracteristicilor căilor de circulaţie ce trebuie menţinute, modificate sau construite;

i) stabilirea modului de dezvoltare a sistemului de reţele tehnico-edilitare;

j) delimitarea zonelor protejate;

k) stabilirea zonelor în care se prevede desfăşurarea de operaţiuni urbanistice;

l) stabilirea, pe zone, a suprafeţelor minime ale parcelelor;

m) stabilirea arterelor de circulaţie, zonelor de circulaţie publică, precum şi atribuirea numerelor de adresă obiectelor adresabile.

(5) Parte componentă a planului urbanistic general este Regulamentul local de urbanism.

Conform art. 14 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului,

(1) Planul urbanistic zonal se întocmește în baza planului urbanistic general, pentru o parte din teritoriul unei localităţi sau pentru un teritoriu predestinat funcţionării şi dezvoltării localităţii.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde o componentă directoare şi o componentă reglementatoare.

(3) Componenta directoare a planului urbanistic zonal se întocmeşte pentru anumite sectoare de o importanţă sau cu o valoare deosebită din teritoriul unei localităţi şi cuprinde prevederile stipulate la art.13 alin.(3), cu excepţia lit.e), şi acceptate pentru teritoriul zonei respective.

(4) Componenta reglementatoare a planului urbanistic zonal cuprinde prevederile stipulate la art.13 alin.(4), cu excepţia lit.a), adaptate pentru teritoriul zonei respective.

Conform art. 40^4 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile,

(1) Construcția construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție.

(1^1) Dreptul de proprietate al participantului la societatea civilă asupra construcției, dobândit ca urmare a activității desfășurate în societatea civilă, se înregistrează dacă anterior sau concomitent se înregistrează un drept de proprietate sau superficie al acestuia asupra terenului.

(1^2) Construcția construită de către o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă aceasta a fost recepționată înainte sau după data respectivă, și dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcției vor putea fi înregistrate dacă, suplimentar la documentele ce confirmă recepția:

a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție, emise până la 1 martie 2019, prevăzute de legislație la momentul atribuirii terenului și dacă, potrivit acestora, nu urma a fi încheiat un contract; sau

b) anterior sau concomitent, se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției un drept asupra terenului (folosință, locațiune cu drept de a construi) în temeiul actului administrativ emis sau al contractului încheiat înainte de 1 martie 2019.

(1^3) Construcția construită de unul sau de unii dintre coproprietarii terenului se va înregistra ca proprietate a coproprietarului indicat în actul de recepție ca investitor dacă actul de recepție este întocmit până la 1 martie 2019 sau dacă autorizația pentru construcție este eliberată până la această dată. Pentru înregistrarea construcției construite după data de 1 martie 2019, în baza actelor emise după această dată, ca proprietate a unui sau a unor coproprietari ai terenului, se va prezenta și declarația de renunțare la accesiune a celorlalți coproprietari ai terenului ale căror drepturi sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(2) Construcția nefinalizată se înregistrează cu respectarea condițiilor pentru înregistrarea dreptului asupra terenului prevăzute la alin. (1) - (1^2) și corespunzător a condițiilor prevăzute la alin. (1^3), la prezentarea autorizaţiei pentru construcţie şi a avizului tehnic elaborat de către experţi tehnici atestaţi ce confirmă gradul de executare a construcţiei şi corespunderea lucrărilor de construcţie cu documentaţia de proiect. Pentru construcţiile ce nu cad sub incidenţa Legii nr.721-XIII din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcţii, se prezintă actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcţiei, întocmit de organul cadastral teritorial şi coordonat cu autoritatea publică locală.

(3) Înregistrarea în registrul bunurilor imobile a caselor de locuit individuale şi a anexelor gospodăreşti înregistrate pînă la data intrării în vigoare a Legii nr.835-XIII din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului în registrele de evidenţă a gospodăriilor, ţinute de primării, poate fi efectuată în temeiul extrasului din aceste registre.

În speță, obiectul contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalității răspunsului ***** din 11.01.2021 privind refuzul de a acorda acordul la vânzarea terenului cu suprafața de 0,8558 ha, aferent construcției private cu nr. cadastral *****, răspunsului ***** din 15.04.2021 prin care a fost respinsă ca inadmisibilă cererea prealabilă a reclamantului și obligarea autorității publice de a emite act administrativ favorabil privind acordarea consimțământului la vânzarea terenului menționat.

Cu titlu preliminat instanța reține că, SRL „StarNet” se consideră vătămată în dreptul său de a privatiza terenul aferent construcției private „Digital Park”, art. 12 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, prin refuzul Agenției Proprietății Publice de a da acordul la vânzarea terenului cu suprafața de 0,8558 ha.

La caz, instanța reține că, potrivit pct. 1 din HG nr. 440 din 16.06.2011 cu privire la acordarea titlului de parc industrial SA „Tracom”, terenul cu suprafața de 32,2607 ha, s-a transmis în folosinţă, cu titlu gratuit, Societăţii pe Acţiuni „TRACOM”, pentru un termen de 30 ani, terenul cu suprafaţa de 32,2607 ha (cod cadastral *****), amplasat în mun.Chişinău, str.Columna, nr. 170, proprietate publică a statului, pentru crearea Parcului Industrial „TRACOM”.

La 01.12.2011, în baza concursului pentru selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale pentru Parcul Industrial „Tracom”, SRL „StarNet” a fost selectată în calitate de câștigător, fapt confirmat prin procesele-verbale nr. 7, 8 și 9 ale Comisiei speciale de concurs și a obținut titlul de rezident al parcului industrial.

La 19.12.2011, a fost încheiat Contractul nr. 4 privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „Tracom”, iar la 20.12.2011 a fost încheiat Contractul *****de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul parcului industrial, prin care SA „Tracom” a transmis în locațiune SRL „StarNet” terenul pentru construcție cu suprafața inițială de 10 026 mp.

Pe terenul arendat, SRL „StarNet” a edificat imobilul „Digital Park”, înregistrat la Agenția Servicii Publice cu nr. cadastral *****, investițiile efectuate de reclamant în bunul imobil și terenul aferent constituie conform datelor contabile 121 070 964,42 lei.

Instanța reține că, temeiul juridic al dreptului invocat de reclamant îl constituie art. 12 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, potrivit căruia pentru a facilita crearea şi funcţionarea parcului industrial, statul, în persoana autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale, acordă deţinătorului titlului de parc industrial şi rezidenţilor acestuia următoarele facilităţi: c) dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcţiilor la preţul normativ al pământului, stabilit în momentul dării acestuia în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenţilor parcului industrial, numai după procurarea şi/sau darea în exploatare a construcţiilor şi instalaţiilor cu destinaţie industrială şi conexe, conform Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pământului, alin. (2) prevede că Facilitatea stipulată la alin.(1) lit.c) se acordă în cazul în care s-au efectuat investiţii în construcţiile şi instalaţiile prevăzute de proiect, în baza căruia a fost selectat rezidentul sau întreprinderea administratoare, şi a căror valoare este mai mare decît suma constituită din 3 preţuri normative ale terenului, stabilite la momentul dării acestuia în folosinţă întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenţilor, plus plata pentru compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenului din categoria de terenuri cu destinaţie agricolă, estimată la data schimbării destinaţiei terenului, dacă aceasta a avut loc.

Instanța remarcă că, normele enunțate sunt transpuse în pct. 10 lit. d) al Contractului *****din 20.12.2011, care prevede dreptul rezidentului de a beneficia de facilitatea acordată de art. 12 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 182 din 15.07.2010 după efectuarea investițiilor a căror valoare depășește suma constituită din trei prețuri normative ale terenului și după darea în exploatare a construcțiilor și instalațiilor cu destinație industrială și conexe.

Totodată, art. 4 alin. (9^1) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului prevede că terenurile proprietate publică aferente construcțiilor din cadrul parcurilor industriale se vând la prețul normativ al pământului stabilit la momentul dării acestora în folosință întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenților parcului industrial, după procurarea și/sau darea în exploatare a construcțiilor cu destinație industrială și conexe, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale.

Cu privire la îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 12 alin. (2) din Legea nr. 182

din 15.07.2010.

Instanța analizând materialele cauzei, atestă că SRL „StarNet” a realizat investiții capitale în valoare de 502 496 800 lei, din cele 265 000 000 lei asumate prin acordurile adiționale la Contractul nr. 4 din 19.12.2011, iar investițiile în clădiri au constituit 190 128 300 lei din cele 182 500 000 lei asumate. Construcția „Digital Park” este compusă din Blocurile A și B, au fost date în exploatare la 24.01.2019, au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate a SRL „StarNet”. Valoarea investițiilor efectuate, în cuantum de 121 070 964,42 lei conform datelor reclamantului, respectiv 502 496 800 lei conform datelor comunicate de SA „Tracom” prin scrisoarea din 26.06.2024, depășește cu suma de 3 prețuri normative ale terenului.

Instanța reține că, terțul SA „Tracom” a invocat că partea nu a îndeplinit integral proiectului investițional, a indicat că SRL „StarNet” a realizat prima etapă din cele 3 planificate, construcția și darea în exploatare a Blocurilor A și B, fără a edifica Blocurile C, D, E, F, G, H și I prevăzute în etapele a doua și a treia.

Instanța atestă că, art. 12 alin. (2) din Legea nr. 182 din 15.07.2010 nu impune realizarea integrală a tuturor etapelor proiectului investițional ca condiție pentru exercitarea dreptului de privatizare, dar stabilește 2 condiții cumulative efectuarea de investiții în construcțiile și instalațiile prevăzute de proiect și depășirea pragului valoric minim constituit din 3 prețuri normative ale terenului.

În context, din examinarea normei legale enunțate rezultă că legiuitorul a condiționat apariția dreptului de privatizare de existența investițiilor în construcții pe teritoriul parcului industrial, iar nu de finalizarea completă a tuturor fazelor proiectului investițional.

Mai mult, instanța atestă că din avizul SA „Tracom” nr. 40/29 din 21.03.2019, emis de administratorul parcului industrial, rezultă că SRL „StarNet” a îndeplinit parametrii de bază din proiectul investițional, inclusiv condiția privind valoarea investițiilor care depășește suma constituită din 3 prețuri normative ale terenului, iar construcția a fost dată în exploatare.

Prin urmare, instanța reține că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 12 alin. (2) din Legea nr. 182 din 15.07.2010.

Cu privire la motivelor invocate de Agenția Proprietății Publice întru argumentarea refuzului de a da acordul la vânzarea terenului, instanța constată că motivul principal al refuzului îl constituie lipsa Planului Urbanistic Detaliat al Parcului Industrial „Tracom” și cumpărarea terenului aferent va fi posibilă numai după aprobarea PUD.

Instanța de judecată apreciază că, motivul de refuz nu este întemeiat și nu poate constitui temei legal suficient pentru respingerea cererii reclamantului, din următoarele considerente.

Instanța reține că, procedura de privatizare a terenurilor aferente construcțiilor proprietate privată este reglementată Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, Aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, pct. 11 prevede că pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al statului, Cumpărătorul depune la Agenţia Proprietăţii Publice cererea de cumpărare a terenului aferent, conform modelului prezentat în anexa nr.1 la prezentul

Regulament. Cererea va conține: 1) pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale – denumirea completă a firmei, sediul şi numărul telefonului de contact; 2) pentru persoanele fizice – numele şi prenumele, codul personal din buletinul de identitate sau din pașaport şi numărul telefonului de contact. La cerere Cumpărătorul va anexa: a) schema terenului aferent, elaborată în modul stabilit (studiul de fezabilitate); b) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice; c) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată şi copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului; d) autorizația de construcție şi actul de inspectare a construcției, în cazul construcțiilor nefinalizate; 5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz; 6) avizul autorității publice centrale în administrarea căreia se află terenul şi/sau întreprinderea/instituţia care gestionează terenul şi/sau clădirile amplasate pe terenul supus formării, după caz. Agenția Proprietăţii Publice stabileşte prețul de vînzare al terenurilor aferente din domeniul privat al statului, aplicînd coeficientul maxim de amplasare şi amenajare, prevăzut în anexa nr.4 la prezentul Regulament, iar pct. 12 stabilește Agenția Proprietăţii Publice, în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii de procurare a terenului aferent, va examina și va comunica cumpărătorului acordul pentru elaborarea planurilor geometrice în patru exemplare de către executanții de lucrări cadastrale în baza schemei terenului, parte componentă a studiului de fezabilitate, sau va refuza motivat cererea Cumpărătorului.

Subsecvent, din analiza prevederilor pct. 11 și 12 din Regulament nu se atestă că aprobarea Planului Urbanistic Detaliat al parcului industrial ar constitui o condiție prealabilă pentru soluționarea cererii de cumpărare a terenului aferent.

Or, regulamentul prevede necesitatea existenței studiului de fezabilitate privind stabilirea terenului aferent bunului imobil, document care a fost elaborat și depus de reclamant, fiind restituit de APP prin răspunsul din 19.09.2019 pe motiv că nu corespunde Planului Urbanistic Detaliat, plan care la momentul examinării cauzei nu a fost aprobat.

În context, impunerea de către autoritatea publică a condițiilor suplimentare, care nu sunt prevăzute de actul normativ care reglementează procedura de privatizare, contravine principiului legalității activității administrative și aduce atingere dreptului subiectiv al reclamantului.

Instanța reține că, Plan Urbanistic Detaliat poate fi justificată din perspectiva planificării urbanistice a teritoriului parcului industrial, iar argumentele pârâtului și terțului privind protejarea drepturilor celorlalți 68 de rezidenți, asigurarea accesibilității rutiere, dotarea cu infrastructura tehnico-edilitară și respectarea cerințelor art. 5 din Legea nr. 182 din 15.07.2010 prezintă o anumită pertinență din punct de vedere al planificării urbane, însă argumentele părții nu pot fi opuse reclamantului ca temei de refuz la privatizarea terenului aferent construcției private.

Mai mult, elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic Detaliat constituie o obligație a SA „Tracom” și autorităților publice, dar nu rezidentului parcului industrial.

Totodată, materialele cauzei atestă că procesul de elaborare a PUD a fost inițiat în

2018, prin contractarea „Urbanproiect”, însă după o perioadă de peste 7 ani, nu a fost finalizat din motive care nu sunt imputabile reclamantului.

Astfel, condiționarea exercitării dreptului legal al reclamantului de îndeplinirea obligațiilor ce revine terților și autorităților publice, a căror realizare nu depinde de acțiunile reclamantului, constituie o restricționare disproporționată a dreptului subiectiv al părții.

Instanța reține că, potrivit art. 225 alin. (2) din Codul administrativ, verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la analiza dacă autoritatea publică a luat în considerare toate faptele relevante, dacă a respectat limitele legale ale dreptului discreționar și dacă și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

În speță, instanța constată că Agenția Proprietății Publice nu a respectat limitele legale ale dreptului discreționar, întrucât a refuzat satisfacerea cererii reclamantului în baza argumentelor care nu sunt prevăzute ca temei de refuz lipsa Planului Urbanistic Detaliat, în condițiile în care pct. 12 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, prevede că refuzul trebuie să fie motivat, iar motivele care fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului trebuie să se circumscrie cadrului legal.

Totodată, autoritatea publică nu a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege, întrucât scopul legislației speciale privind parcurile industriale este de a stimula investițiile și de a proteja drepturile rezidenților care și-au asumat și executat obligații investiționale, iar nu de a crea obstacole administrative care să tergiverseze exercitarea drepturilor conferite prin lege.

Instanța mai constată că, SRL „StarNet” a încheiat contractul de arendă și contractul privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul parcului industrial tocmai în considerarea facilităților prevăzute de Legea nr. 182 din 15.07.2010, printre care și dreptul de a privatiza terenul aferent la prețul normativ al pământului stabilit la momentul dării în arendă.

Reclamantul a efectuat investiții de peste 121 070 964,42 lei, a edificat și dat în exploatare construcția „Digital Park”, a respectat cerințele legale și contractuale, în baza faptului că la îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege, va beneficia de facilitatea de privatizare a bunului. Iar, refuzul autorității publice de a da curs solicitării reclamantului, pe motive care nu sunt prevăzute de lege și a căror realizare nu depinde de reclamant, constituie o ingerință nejustificată în drepturile patrimoniale a părții.

Sub acest aspect, instanța reține și incidența art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, noțiunea de „bunuri” în sensul jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului acoperind nu doar bunurile actuale, dar și „speranțele legitime” de a obține un drept de proprietate, atunci când acestea se întemeiază pe o dispoziție legislativă sau pe un act juridic privind interesul patrimonial.

În speță, dreptul de privatizare al reclamantului se fundamentează pe art. 12 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182 din 15.07.2010, coroborat cu clauzele contractuale și cu îndeplinirea condițiilor, astfel încât speranța reclamantului de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenului aferent constituie o „speranță legitimă” protejată de

Convenție.

Totodată, refuzul nejustificat al autorității publice de a purcede la procedura de vânzare constituie o ingerință în dreptul protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1, care nu îndeplinește cerința proporționalității, întrucât nu servește un scop legitim identificabil în raport cu interesele reclamantului și nu menține un just echilibru între cerințele interesului general și protecția drepturilor individuale.

Cu privire la argumentul terțului SA „Tracom" privind aplicarea art. 53 alin. (5) lit. c^1) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, introduse prin Legea nr. 193 din 14.07.2023, care interzic privatizarea terenurilor proprietate publică date în arendă sau în superficie, instanța constată că acest argument nu poate fi reținut ca temei de respingere a acțiunii reclamantului.

Instanța reține că, răspunsul ***** din 11.01.2021 și răspunsul ***** din 15.04.2021, au fost emise anterior intrării în vigoare a modificărilor legale invocate, care au produs efecte juridice începând cu data de 02.08.2023, astfel încât legalitatea actelor administrative contestate se apreciază în raport cu cadrul normativ existent la momentul emiterii lor, în conformitate cu principiul tempus regit actum.

La momentul emiterii actelor contestate, cadrul legal nu conținea interdicția prevăzută de art. 53 alin. (5) lit. c^1) din Legea nr. 121 din 04.05.2007, iar refuzul Agenției Proprietății Publice nu s-a întemeiat pe o astfel de interdicție, dar pe lipsa Planului Urbanistic Detaliat.

La fel, instanța reține că norma invocată are caracter general, în timp ce Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale constituie lex specialis în raporturile juridice privind privatizarea terenurilor din cadrul parcurilor industriale, iar în conformitate cu art. 5 alin. (3) din Legea nr. 100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative, normele juridice speciale sunt aplicabile în exclusivitate anumitor categorii de raporturi sociale sau subiecţi strict determinaţi. În caz de divergenţă între o normă generală şi o normă specială, care se conţin în acte normative de acelaşi nivel, se aplică norma specială.

Astfel, art. 12 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182 din 15.07.2010, este o normă specială și reglementează condițiile de privatizare a terenurilor din cadrul parcurilor industriale, iar norma specială nu a fost abrogată sau modificată prin Legea nr. 193 din 14.07.2023, ceea ce conduce la concluzia că facilitatea de privatizare prevăzută de legislația specială privind parcurile industriale continuă să fie aplicabilă rezidenților care îndeplinesc condițiile legale.

Cu privire la argumentul terțului privind existența dreptului de superficie legală, instituit prin efectul art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în favoarea SRL „StarNet" asupra terenului pe care este amplasată construcția „Digital Park", nu poate constitui obstacol în privatizarea terenului. Or, existența dreptului de superficie nu poate fi interpretată ca o interdicție de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenului, întrucât o asemenea interpretare ar fi contrară scopului legislației privind parcurile industriale, care prevede facilitatea de privatizare pentru rezidenții care dețin construcții pe terenul parcului industrial.

Cu privire la argumentele pârâtului privind necesitatea formării terenului ca bun imobil separat, prin parcurgerea etapelor prevăzute de Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, deşi corecte din punct de vedere al procedurii cadastrale, nu justifică refuzul de a emite acordul la vânzare.

Astfel, formarea terenului ca bun imobil separat constituie o etapă ulterioară emiterii acordului de vânzare, prevăzută de pct. 12 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, care stabilește că după comunicarea acordului, urmează elaborarea planurilor geometrice de către executanții de lucrări cadastrale.

Prin urmare, acordul Agenției Proprietății Publice este actul administrativ care deschide calea parcurgerii etapelor cadastrale necesare formării bunului imobil, iar refuzul de a emite acordul pe motiv că terenul nu este încă format ca bun imobil separat creează un cerc vicios, în care reclamantul nu poate forma terenul fără acordul autorității, iar autoritatea refuză acordul pe motiv că terenul nu este format.

Totodată, instanța remarcă că cadrul normativ în vigoare la data soluționării litigiului confirmă menținerea regimului juridic special aplicabil terenurilor din cadrul parcurilor industriale. Astfel, art. 12 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182 din 15.07.2010 prevede că dreptul rezidenților de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcțiilor la prețul normativ stabilit la momentul dării acestuia în locațiune/superficie, iar alin. (2) condiționează acordarea facilității de punerea în exploatare a construcțiilor și de efectuarea investițiilor peste pragul valoric minim prevăzut de lege.

În consecință, după completarea cu art. 53 alin. (5) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 prin Legea nr. 193 din 14.07.2023, legiuitorul nu a suprimat pentru rezidenții parcurilor industriale facilitatea de privatizare, dar a menținut-o în legea specială. Or, odată ce reclamantul a depus actele prevăzute de pct. 11 din Regulament, a făcut dovada dreptului său asupra construcției și a îndeplinirii condițiilor art. 12 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 182 din 15.07.2010, Agenția Proprietății Publice nu mai dispunea de o marjă de apreciere pentru a refuza acordul pe motive care nu sunt prevăzute de lege, dar avea obligația de a emite actul administrativ individual favorabil.

Cu privire la argumentul terțului SA „Tracom” privind neîndeplinirea integrală a proiectului investițional pe toate 3 etape, instanța constată că acest argument nu poate fi reținut drept temei de refuz la privatizare. Instanța subliniază că din scrisoarea SA „Tracom” din 26.06.2024 rezultă că valoarea totală a investițiilor realizate de SRL „StarNet” constituie 502 496 800 lei, ce depășește aproape de 2 ori volumul asumat de 265 000 000 lei, iar investițiile în clădiri au atins 190 128 300 lei din cele 182 500 000 lei. Astfel, reclamantul a depășit substanțial angajamentele investiționale asumate, contribuind la dezvoltarea parcului industrial și la realizarea scopurilor pentru care acesta a fost creat. Împrejurarea că investițiile au fost concentrate în blocurile A și B, fără a se extinde asupra Blocurilor C-I, ține de deciziile reclamantului și de evoluția proiectului investițional în timp, iar art. 12 alin. (2) din Legea nr. 182 din 15.07.2010 nu impune o condiție de proporționalitate între investițiile realizate și numărul de construcții edificate, dar stabilește un prag valoric minim care a fost depășit.

De altfel, instanța reține că terenul solicitat spre privatizare are suprafața de 0,8558

ha, corespunzătoare suprafeței pe care sunt amplasate efectiv construcțiile realizate de reclamant în cadrul primei etape a proiectului investițional, iar nu întreaga suprafață de teren deținută inițial în arendă.

Subsecvent, instanța de judecată concluzionează că SRL „StarNet" a îndeplinit condițiile legale prevăzute de art. 12 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 182 din 15.07.2010, coroborate cu prevederile art. 4 alin. (9^1) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 și pct. 10 lit. d) din Contractul *****din 20.12.2011, pentru a beneficia de dreptul de privatizare a terenului aferent construcției sale private, iar refuzul Agenției Proprietății Publice privind acordul la vânzare este neîntemeiat și contrar cadrului legal.

Prin urmare, instanța de judecată va dispune anularea răspunsului Agenției Proprietății Publice ***** din 11.01.2021, privind refuzul de a da acordul la vânzarea terenului cu suprafața de 0,8558 ha, aferent construcției private cu nr. cadastral *****, precum și a răspunsului Agenției Proprietății Publice ***** din 15.04.2021 la cererea prealabilă a SRL „StarNet" și va obliga Agenția Proprietății Publice să emită act administrativ individual favorabil în privința SC „StarNet" SRL prin care dă acordul la vânzarea terenului cu suprafața de 0,8558 ha, aferent construcției private cu nr. cadastral *****.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

În conformitate cu prevederile art. art. 232, 224 - 226, din Codul administrativ, instanța de judecată, -

H o t ă r ă ș t e:

Se anulează răspunsul APP ***** din 15.04.2021, la cererea prealabilă a „StarNet" SRL privind vânzarea terenului cu suprafața de 0,8558 ha, aferent construcției private cu nr. cadastrale 0100508.184.60 și răspunsul APP ***** din 11.01.2021, privind refuzul de a da acordul la vânzarea terenului cu suprafața de 0,8558 ha, aferent construcției private cu nr. cadastral *****.

Se obligă Agenția Proprietății Publice să emită act administrativ individual favorabil în privința SC „StarNet" SRL prin care dă acordul la vânzarea terenului cu suprafața de 0,8558 ha, aferent construcției private cu nr. cadastral *****.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru). Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Preşedintele şedinţei,

judecător **Victor Sîrbu**