

Dosarul nr. 3ra-4/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. S. Stratan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. Iu. Cimpoi, A. Danilov, I. Secieru)

DECIZIE

31 iulie 2020

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Maria Ghervas
Galina Stratulat
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând în ședință publică recursul depus de către Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de către Tudor Tofan,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea pe acțiuni Magazinul Universal Central „UNIC” împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la constatarea neexaminării în termen a cererii, obligarea examinării cererilor, cu transmiterea în rezultatul privatizării a terenului în proprietate și obligarea semnării contractului de vânzare-cumpărare și încheierii contractului de locațiune,

împotriva deciziei din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de către Tudor Tofan și a fost menținută hotărârea din 26 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 29 decembrie 2016 SA Magazinul Universal Central „UNIC” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la constatarea neexaminării în termen a cererii, obligarea examinării cererii și transmiterii în rezultatul privatizării a terenului în proprietate și obligarea semnării contractului de vânzare-cumpărare și obligarea încheierii contractului de locațiune.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la data de 14 aprilie 2016 a depus în adresa Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău cerere privind privatizarea terenului cu nr. cadastral xxxx și transmiterea în arendă a terenului cu nr. cadastral yyyy, ambele terenuri amplasate în xxxx.

A menționat că, ulterior, conform cerințelor expuse în demersul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 01/1 -08-935 din 22 aprilie 2006, expediat în contextul examinării și soluționării chestiunilor expuse în cererea din 14

aprilie 2016, în cancelaria Primăriei mun. Chișinău suplimentar au fost depuse actele solicitate și, anume, extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice; extrasul din Registrul bunurilor imobile (capitolele A și B, construcție cu teren aferent distinct, pasibil privatizării) și planul geometric, eliberat de OCT Chișinău și valabile la data depunerii cererii; copia legalizată notarial a actului juridic de dobândire a proprietății; certificatul despre starea financiară și relațiile cu bugetul de stat, eliberat de Inspectoratul Fiscal de Stat; rechizitele bancare, confirmate prin certificat bancar și un studiu topografic în scara 1:500.

A susținut că, prin expedierea demersului nr. 01/1-08-935 din 22 aprilie 2006, de fapt, a fost confirmată înregistrarea cererii din 14 aprilie 2016.

A afirmat că, urmare a multiplelor discuții ale reprezentanților societății pe acțiuni cu funcționarii Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, s-a constatat că, documentele anexate la cerere sunt suficiente și corespund cerințelor stabilite de lege, în speță, de pct. 14 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

A relatat că, în scopul soluționării situației conturate, la data de 31 octombrie 2016 a depus în adresa Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău cererea prealabilă nr. 06-111/1241/2011, în vederea accelerării procesului de examinare a cererii din 14 aprilie 2016, însă până la data depunerii prezentei cereri de chemare în judecată, nu a recepționat niciun răspuns de la autoritățile publice locale.

A invocat că, terenurile, care constituie obiect al cererii din 14 aprilie 2016 și, anume, terenul cu nr. cadastral xxxx și terenul cu nr. cadastral yyyy au fost repartizate în folosință SA Magazinul Universal Central „UNIC” prin decizia Primarului general al mun. Chișinău nr. 21/36-20 din 24 iulie 1997, care s-a materializat prin eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxx din 13 aprilie 2000 și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. yyyy din 10 decembrie 1997.

A declarat că, conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenurile menționate constituie proprietate municipală și sunt grevate cu dreptul de folosință al SA Magazinul Universal Central „UNIC”.

A explicat că, în vederea folosirii acestor terenuri, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 44/28 din 18 aprilie 2006 a fost instituită obligatoriu plata unei taxe anuale de arendă, stabilite de Consiliul municipal Chișinău, legalitatea acestei decizii fiind confirmată prin hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă din 14 august 2008 a Curții Supreme de Justiție.

A notat că, până în prezent, SA Magazinul Universal Central „UNIC” continuă să achite plata anuală pentru arendă, iar Primăria mun. Chișinău să primească taxa anuală de arendă (plata pentru folosință) a terenurilor vizate (terenul cu nr. cadastral xxxx și terenul cu nr. cadastral yyyy).

A specificat cu referire la terenul cu nr. cadastral xxxx, făcând referire la prevederile art. 22 alin. (1) din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, că terenul aferent bunului imobil

(construcția magazinul „UNIC”) cu nr. cadastral xxxx, adică terenul cu nr. cadastral xxxx, așa cum reglementează norma legală, poate fi privatizat.

A evidențiat cu privire la terenul cu nr. cadastral yyyy, că datele Registrului bunurilor imobile indică asupra faptului că, acesta este în proprietatea municipiului Chișinău și face parte din domeniul public al acestuia și prin urmare, sunt aplicabile normele Legii nr. 91-XVI din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, însă a constatat că, în cazul terenului aferent cu nr. cadastral 0100206006, condiția existenței unei decizii a autorității competente a administrației publice locale privind transmiterea în locațiune (folosință/arendă) a terenului există deja și, anume, decizia Primarului general al mun. Chișinău nr. 21/36-20 din 24 iulie 1997, or, la data respectivă, primarul era competent să decidă darea în folosință a terenurilor.

A mai evidențiat că, o altă condiție este cea a achitării taxei pentru folosirea (taxă de arendă) terenului respectiv, care, de asemenea, este executată, aceasta fiind instituită prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 44/28 din 18 aprilie 2006, care se execută anual până în prezent.

A relevat că, se află în raporturi contractuale de locațiune/arendă cu autoritățile publice locale, fără a avea, însă, încheiat un contract de locațiune/arendă în acest sens, așa cum prevede art. 2 alin. (7) din Legea nr. 91 din 5 aprilie 2007.

A menționat că, în scopul oficializării raporturilor de locațiune/arendă asupra terenului cu nr. cadastral yyyy, dar și pentru a exercita dreptul la privatizarea terenului aferent construcției privatizate, respectând prevederile art. 22 și 53 din Legea nr. 121 din 04 mai 2007, art. 2 din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007, precum și prevederile pct. 7, 13, 14 și 29¹ din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, reprezentantul SA Magazinul Universal Central „UNIC” (directorul executiv al societății) a depus, în numele acesteia, cererea din 14 aprilie 2016.

A precizat că, atât Primarul general al mun. Chișinău, cât și Consiliul municipal Chișinău nu au înaintat nicio obiecție societății față de folosința terenurilor indicate și continuă să recepționeze taxa de arendă a terenurilor, acestea recunoscând aflarea în folosință (locațiune, de facto) a terenurilor indicate, prin urmare, rămâne absolut inexplicabilă și nemotivată nesoluționarea cererii din 14 aprilie 2016 de către Primarul general al mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău.

A solicitat constatarea neexaminării în termen a solicitării cu privire la privatizarea terenului aferent bunurilor imobile cu nr. cadastral 0100206.002 și încheierea contractului de locațiune a terenului aferent, nepasibil de privatizare, cu nr. cadastral yyyy, aflat în posesia SA Magazinul Universal Central „UNIC”, obligarea Consiliului municipal Chișinău de a examina cererea și de a transmite, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA Magazinul Universal Central „UNIC”, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare, a terenului cu nr. cadastral xxxx, amplasat în xxxx și obligarea Consiliului municipal Chișinău de a examina cererea și de a încheia cu SA Magazinul Universal Central „UNIC” contractul de locațiune în privința terenului nepasibil de privatizare cu nr. cadastral yyyy, amplasat în xxxx.

Prin hotărârea din 26 iunie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de către SA Magazinul Universal Central „UNIC” a fost admisă, a fost constatată neexaminarea în termen a solicitării SA Magazinul Universal Central „UNIC” cu privire la privatizarea terenului și încheierea contractului de locațiune, a fost obligat Consiliul municipal Chișinău să transmită, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA Magazinul Universal Central „UNIC”, cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare, terenul cu nr. cadastral xxxx și a fost obligat Consiliul municipal Chișinău să încheie cu SA Magazinul Universal Central „UNIC” contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral yyyy.

Prin decizia din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de către Tudor Tofan și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Prin decizia din 17 octombrie 2018 a Curții Supreme de Justiție a fost admis recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, a fost casată decizia instanței de apel și a fost restituită cauza spre rejudecare în instanța de apel, de un alt complet de judecată.

Prin decizia din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de către Tudor Tofan și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 24 aprilie 2019 Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de către Tudor Tofan, a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt neîntemeiate și ilegale, deoarece au fost emise cu încălcarea esențială și aplicarea eronată a normelor de drept material.

A menționat că, instanțele judecătorești au analizat și apreciat doar argumentele invocate de către reprezentantul intimatului, lăsând fără apreciere argumentele invocate de către reprezentantul recurentului în cererea de apel.

A susținut că, la data de 14 aprilie 2016 intimatul s-a adresat la Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu cererea nr. 06-11/1241/2, prin care a solicitat cumpărarea terenului aferent cu suprafața de 1,384 ha, cu nr. cadastral xxxx și transmiterea în locațiune a terenului aferent cu suprafața de 0,2133 ha, cu nr.cadastral yyyy.

A afirmat că, prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 01/1-08-935 din 22 aprilie 2016, SA Magazinul Universal Central „UNIC” a fost informată despre necesitatea prezentării actelor în privința soluționării problemei privind privatizarea terenului aferent proprietății private, iar prin demersul nr. 173 din 12 mai 2016 societatea a expediat în adresa direcției actele solicitate în răspunsul menționat.

A relatat că, Direcția general arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, prin răspunsul enunțat, a examinat doar cerința privind privatizarea terenului aferent cu nr. cadastral xxxx, lăsând fără examinare capătul de cerere cu privire la transmiterea în locațiune a terenului aferent cu nr.cadastral yyyy.

A considerat că, intimatul, înaintând pretenția cu privire la obligarea Consiliului municipal Chișinău de a încheia contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral yyyy, a omis termenul de prescripție.

A invocat că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, prezentat de către intimat, terenurile cu nr. cadastrale xxxx și nr. cadastral yyyy se află în proprietatea mun. Chișinău, însă sunt deținute în folosință temporară de către intimat în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxx din 13 aprilie 2000 și nr. yyyy din 10 decembrie 1997.

A mai invocat că, titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren enunțate au fost declarate nule în baza prevederilor Legii nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice.

A declarat că, la momentul actual, transmiterea în proprietate sau locațiune a proprietății publice a administrației publice locale se efectuează conform art. 77 alin.(5) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală.

A notat că, petrecerea licitației publice se efectuează conform Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 136 din 10 februarie 2009.

Prin referințele depuse la data de 28 iunie 2019 și 28 ianuarie 2020 Magazinul Universal Central „UNIC”, reprezentat de către avocații Leonid Popescu și Octavian Cazac, a solicitat respingerea recursului ca inadmisibil.

Reprezentantul recurentului, Consiliul municipal Chișinău, Tudor Tofan, în ședința de judecată a instanței de recurs, a susținut recursul, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii.

Reprezentanții intimatului SA Magazinul Universal Central „UNIC”, avocații Leonid Popescu și Octavian Cazac, în ședința de judecată a instanței de recurs, au solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe.

Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) din Codul administrativ, prezentul cod intră în vigoare la 01 aprilie 2019.

În conformitate cu art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni de acțiuni în contencios administrativ se va face conform prevederilor în vigoare până la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

Din sensul normei de drept enunțate urmează că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale.

Prin urmare, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al

Curții Supreme de Justiție va aprecia condițiile de admisibilitate a recursului în conformitate cu prevederile art. 258 alin. (3) din Codul administrativ.

În conformitate cu art. 247 din Codul administrativ, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: respinge recursul.

Studiind materialele dosarului, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, la 14 aprilie 2016 SA Magazinul Universal Central „UNIC” a depus în adresa Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău cerere privind privatizarea terenului cu nr.cadastral xxxx și transmiterea în arendă a terenului cu nr. cadastral yyyy, ambele terenuri fiind amplasate în xxxx, care a fost înregistrată în cancelaria Primăriei mun.Chișinău cu nr. 06-111/1241/2011 (f. d. 18, vol. I).

Prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 01/1-08-935 din 22 aprilie 2006 SA Magazinul Universal Central „UNIC” i-a fost solicitată prezentarea actelor suplimentare și, anume, extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice, extrasul din Registrul bunurilor imobile (capitolele A și B, construcție cu teren aferent distinct, pasibil privatizării și planul geometric al terenului în conformitate cu prevederile pct. 4 și 5 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 1428 din 16 decembrie 2008), eliberate de OCT (valabil la data depunerii cererii, în original), copia autentificată notarial a actului juridic de dobândire a proprietății, certificatul despre starea financiară și relațiile cu bugetul, eliberat de Inspectoratul fiscal, rechizitele bancare, confirmate prin certificat bancar și studiul topografic în scara 1:500. Totodată, i-a fost comunicat că, la prezentarea cererii și actelor menționate, acestea vor fi examinate în conformitate cu prevederile legislației financiare și normele de urbanism în vigoare (f. d. 16, vol.I).

La data de 12 mai 2016 SA Magazinul Universal Central „UNIC” a prezentat actele solicitate de către Consiliul municipal Chișinău, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, în contextul examinării și soluționării chestiunilor expuse în cererea din 14 aprilie 2016 (f. d. 17, vol. I).

De asemenea, s-a constatat că, la data de 31 octombrie 2016 a depus în adresa Consiliului municipal Chișinău cererea prealabilă nr. 06-111/1241/2011, prin care a solicitat examinarea în stare de urgență a cererii nr. 136 din 14 aprilie 2016, depusă de către SA Magazinul Universal Central „UNIC” privind privatizarea terenului cu nr. cadastral xxxx și transmiterea în arendă a terenului cu nr. cadastral yyyy, amplasate în xxxx.

Neprimind răspuns la cererea prealabilă din 31 octombrie 2016, SA Magazinul Universal Central „UNIC” a înaintat prezenta cerere de chemare în

judecată, prin care a solicitat constatarea neexaminării în termen a solicitării cu privire la privatizarea terenului aferent bunurilor imobile cu nr. cadastral xxxx și încheierea contractului de locațiune a terenului aferent, nepasibil de privatizare, cu nr. cadastral yyyy, aflat în posesia SA Magazinul Universal Central „UNIC”, obligarea Consiliului municipal Chișinău de a examina cererea și de a transmite, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA Magazinul Universal Central „UNIC”, cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare, a terenului cu nr.cadastral xxxx și obligarea Consiliului municipal Chișinău de a examina cererea și de a încheia cu SA Magazinul Universal Central „UNIC” contractul de locațiune în privința terenului nepasibil de privatizare cu nr. cadastral yyyy.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii, constatând neexaminarea în termen a solicitării SA Magazinul Universal Central „UNIC” cu privire la privatizarea terenului și încheierea contractului de locațiune, obligând Consiliul municipal Chișinău să transmită, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA Magazinul Universal Central „UNIC”, cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare, terenul cu nr. cadastral xxxx și obligând Consiliul municipal Chișinău să încheie cu SA Magazinul Universal Central „UNIC” contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral yyyy.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de către Tudor Tofan, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia, menținând hotărârea primei instanțe, pe care a considerat-o întemeiată și legală.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, consideră că, soluția dată de către instanțele judecătorești este una întemeiată și legală.

După cum s-a menționat, la data de 14 aprilie 2016 SA Magazinul Universal Central „UNIC” a depus o cerere în adresa Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău, prin care a solicitat privatizarea terenului cu nr.cadastral xxxx și transmiterea în arendă a terenului cu nr. cadastral yyyy, ambele terenuri fiind amplasate în xxxx.

Conform pct. 15 și 17 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr.1428 din 16 decembrie 2008, la prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local: să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric; să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr.2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sunt părți componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent; să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv; după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a

terenului aferent și trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului. În caz de refuz al eliberării borderoului de calcul al prețului de vânzare a terenului aferent, precum și la vânzarea terenului respectiv, autoritatea care refuză va prezenta Cumpărătorului, în termen de 30 zile, un răspuns în scris în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanța de judecată.

În acest context, se constată că, Consiliul municipal Chișinău, prin organele sale subordonate, nu a soluționat cererea în termenul de 30 de zile indicat în actul normativ enunțat.

Prin urmare, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanțele judecătorești temeinic și legal au constatat neexaminarea în termen a solicitării cu privire la privatizarea terenului aferent bunurilor imobile cu nr. cadastral xxxx și încheierea contractului de locațiune a terenului aferent, nepasibil de privatizare, cu nr. cadastral yyyy, aflat în posesia SA Magazinul Universal Central „UNIC”.

Conform art. 2 din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, prin bun pasibil de privatizare se înțelege pachet de acțiuni, parte (cotă) socială, bun imobil distinct, încăperi nelocuibile, complex de bunuri imobile, teren, alte bunuri care se află în domeniul privat al proprietății publice.

Conform art. 53 alin. (1) și (5) din Legea enunțată, 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 regulament, aprobat de Guvern. Nu pot fi privatizate terenurile: a) din domeniul public; b) aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; c) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase; d) potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

În scopul implementării art. 53 alin. (1) din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, Guvernul RM, la 16 decembrie 2008, prin Hotărârea nr. 1428, a aprobat Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente.

Conform pct. 2 din Regulament enunțat, prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare, locațiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fâțări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare - terenuri aferente).

Conform pct. 3 din Regulamentul enunțat, terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Pct. 4 din Regulament prevede că, prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor: 1) din domeniul public; 2) aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau amplasate în casele de locuit; 3) situate în zonele fondului apelor, în zone de odihnă, parcuri, grădini publice și scuaruri sau destinate dezvoltării rețelelor ingineresti și necesităților publice, conform planului de amenajare a teritoriului unității administrativ-teritoriale și planului urbanistic general al localităților acestei unități, aprobate în modul stabilit, aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; 4) aferente bunurilor nepasibile privatizării; 5) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori radioactive cu substanțe biologice periculoase; 6) aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică; 7) care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Conform pct. 7 din Regulament, cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent (în continuare - Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe cest teren. În cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent poate acționa numai această întreprindere. Acționarii (participanții) întreprinderii nu pot acționa calitate de Cumpărător sau locatar/arendaș în nume propriu.

Pct. 13-17 din Regulament prevăd că, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

La cerere Cumpărătorul anexează:

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

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

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

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

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

La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local: să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric; să completeze borderoul de calcul al prețului de

vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr.2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sunt părți componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent; să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv; după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

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

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

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietarul terenului cu nr. cadastral xxxx este municipiul Chișinău, iar pe acest teren se află o construcție comercială cu nr. cadastral xxxx, care aparține cu drept de proprietate SA Magazinul Universal Central „UNIC”, cotă parte 1.0. Alte bunuri imobile pe terenul respectiv nu sunt.

Din materialele dosarului rezultă că, SA Magazinul Universal Central „UNIC” a depus la solicitare toate actele indicate la pct. 14 din Regulament enunțat și solicitate de către Consiliul municipal Chișinău, iar la depunerea acestora, ultimul nu a avut vreo obiecție, indicând că, a recepționat setul de acte sus-indicat (f. d. 86, vol. I).

Mai mult ca atât, se reține că, terenul a cărui privatizare se solicită nu face parte din terenurile indicate la pct. 4 din Regulament.

Conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014 despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Centru, terenul respectiv face parte din domeniul privat (f. d. 61-63, vol. I).

De asemenea, conform răspunsului Agenției Relații Funciare și Cadastru din 15 iunie 2017, în opinia acesteia, terenul cu suprafața de 1,384 ha, nr. cadastral xxxx face parte din domeniul privat (f. d. 85, vol. I).

Totodată, din materialele dosarului rezultă că, terenul respectiv a fost transmis Magazinul Universal Central „UNIC” în folosință, fiindu-i eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 08 decembrie 1999 (f. d. 25, vol. I).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 44/28 din 18 aprilie 2006 a fost instituită plata unei taxe anuale de arendă (f. d. 29, vol. I), legalitatea deciziei fiind confirmată prin decizia din 14 august 2008 a Curții Supreme de Justiție (f. d. 26-28, vol. I), ca urmare, până în prezent, SA Magazinul Universal Central „UNIC” continuă să achite, iar Primăria mun. Chișinău continue să primească taxa anuală de arendă (plata pentru folosința) a terenului enunțat.

Prin urmare, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, SA Magazinul Universal Central „UNIC” întrunește cerințele pentru a putea beneficia de dreptul de a solicita privatizarea terenului respectiv, Consiliul municipal Chișinău neaducând vreun motiv întemeiat, care ar demonstra contrariul.

În contextul celor expuse, instanțele judecătorești temeinic și legal au obligat Consiliul municipal Chișinău să transmită, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA Magazinul Universal Central „UNIC”, cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare, terenul cu nr. cadastral xxxx. Or, scopul contenciosului administrativ ca instituție juridică este contracararea abuzurilor autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice și asigurarea ordinii de drept.

Conform art. 2 din Legea nr. 91-XVI din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, terenurile din domeniul public sunt alienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silice; asupra lor nu se pot institui garanții reale; c) nu pot fi dobândite de terți prin uzucapiune. Actele juridice încheiate cu încălcarea alin.(1) sunt lovite de nulitate absolută. Terenurile din domeniul public pot fi trecute în domeniul privat doar în condițiile legii. Dreptul de proprietate asupra terenurilor din domeniul privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale este supus regimului de drept comun dacă legea nu prevede altfel. Terenurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrare ministerelor, altor autorități ale administrației publice centrale, autorităților administrației publice locale, instituțiilor publice, întreprinderilor de stat sau municipale. Darea în administrare se efectuează, după caz, prin hotărâre de Guvern, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a Unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal). Concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor din domeniul public se fac, după caz, prin hotărâre de Guvern, decizie a consiliului autorității administrației publice locale de nivelul întâi sau al doilea. Concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi. Contractul de locațiune va cuprinde în mod obligatoriu clauze care să asigure exploatarea terenului în locațiune potrivit specificului acestuia. Statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială poate atribui terenuri în folosință persoanelor juridice cu scop nelucrative care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, în conformitate cu legislația.

Conform pct. 29¹ din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, terenurile din domeniul public pot fi date în locațiunea/arendă în condițiile Legii nr.91-XVI din 5 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, iar conform pct. 29³ din Regulamentul enunțat, vânzarea-cumpărarea, locațiunea/arenda terenurilor aferente, terenurile proprietate publică ale unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se transmit în locațiune/arendă de autoritățile administrației publice locale respective.

În acest sens, se constată că, deși prin cererile prealabile depuse, intimatul a solicitat și încheierea contractului de locațiune în privința terenului cu nr. cadastral yyyy, Consiliul municipal Chișinău, prin răspunsurile sale, nu s-a expus asupra aspectului respectiv.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral yyyy face parte din domeniul public, aflându-se în proprietatea municipiului Chișinău (f. d. 48, vol. I).

Actele cauzei denotă faptul că, terenul respectiv a fost transmis în folosința SA Magazinul Universal Central „UNIC”, temeiul grevării fiind titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 08 decembrie 1999.

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 44/28 din 18 aprilie 2006 a fost instituită plata unei taxe anuale dearendă (f. d. 29, vol. I), legalitatea deciziei fiind confirmată prin decizia din 14 august 2008 a Curții Supreme de Justiție (f. d. 26-28, vol. I), ca urmare, până în prezent, SA Magazinul Universal Central „UNIC” continuă să achite, iar Primăria mun. Chișinău continue să primească taxa anuală dearendă (plata pentru folosința) a terenului enunțat.

Prin urmare, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că, în prezent, între Consiliul municipal Chișinău și SA Magazinul Universal Central „UNIC” există relații de locațiune asupra terenului cu nr. cadastral yyyy, relații de locațiune apărute anterior adoptării Legii nr. 91-XVI din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, care instituie obligativitatea petrecerii licitației la darea în locațiune a terenurilor ce fac parte din domeniul public.

Conform art. 875 din Codul civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

La caz, se mai reține că, în prezent, între părți este încheiată o înțelegere, care prevede darea în folosința intimatului a terenului (decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 21/36-20 din 24 iulie 1997, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, extrasul din Registrul bunurilor imobile) și obligația achitării chiriei (decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 44/28 din 18 aprilie 2006).

Conform art. 876 alin. (1) din Codul civil, contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.

Prin urmare, având în vedere că, între Consiliul municipal Chișinău și SA Magazinul Universal Central „UNIC” există relații de locațiune, însă până la data depunerii prezentei cereri, nu a fost încheiat în scris contractul de locațiune, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanțele judecătorești temeinic și legal au obligat Consiliul municipal Chișinău să încheie cu SA Magazinul Universal Central „UNIC” contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral yyyy. Or, Consiliul municipal

Chișinău nu a indicat motive plauzibile, care ar justifica refuzul încheierii contractului de locațiune a terenului enunțat.

Argumentul invocat de către recurent precum că, intimatul a omis termenul de prescripție la adresarea în judecată cu pretenția cu privire la obligarea încheierii contractului de locațiune a terenului cu nr. cadastral yyyy nu poate fi reținut, deoarece din materialele dosarului rezultă că, la data de 31 octombrie 2016 SA Magazinul Universal Central „UNIC” a depus cerere prealabilă și neprimind un răspuns sau un refuz din motiv de tardivitate a cererii în termenul prevăzut de lege, la data de 29 decembrie 2016 a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată. Prin urmare, au fost respectați termenii legali prevăzuți în art. 14-17 din Legea contenciosului administrativ.

De asemenea, nu poate fi reținut nici argumentul invocat de către recurent precum că, titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxx din 13 aprilie 2000 și nr. yyyy din 10 decembrie 1997 au fost anulate în baza prevederilor Legii nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, iar la momentul actual, transmiterea în proprietate sau locațiune a proprietății publice a administrației publice locale se efectuează conform art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală.

Or, din materialele dosarului rezultă că, prin efectul Legii menționate a fost anulat doar titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxx din 13 aprilie 2000, iar conform prevederilor legislației în vigoare, terenurile aferente construcțiilor private se înstrăinează în baza legii, fără a fi organizată licitație publică. Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. yyyy din 10 decembrie 1997 nu a fost anulat prin efectul legii, iar relațiile de locațiune au apărut anterior adoptării legii, care instituie obligativitatea petrecerii licitației la darea în locațiune a terenurilor ce fac parte din domeniul public.

Astfel, din considerentele menționate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se respinge recursul depus de către Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de către Tudor Tofan.

Se menține decizia din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 26 iunie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea pe acțiuni Magazinul Universal Central „UNIC” împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la constatarea neexaminării în termen a cererii, obligarea examinării cererilor,

cu transmiterea în rezultatul privatizării a terenului în proprietate și obligarea semnării contractului de vânzare-cumpărare și încheierii contractului de locațiune.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas

Nicolae Craiu

Mariana Pitic