

Prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (jud: C. Valah)  
Instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău (jud: I. Muruianu, E. Palanciuc, Gr. Dașchevici)

DECIZIE

17 februarie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Victor Burduh  
Ala Cobăneanu  
Iurie Bejenaru  
Aliona Miron

examinând recursul depus de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău,

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș împotriva Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău, s-a admis apelul declarat de avocatul Radu-Ștefan Patrașanu, în interesele Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, și s-a casat parțial hotărârea din 19 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, în partea respingerii pretențiilor reclamantilor, cu adoptarea în această parte a unei noi decizii,

c o n s t a t ă:

La 8 iulie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș au depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea cererii de chemare în judecată SRL „MBC” și Vladimir Gurghiș au invocat că, prin cererea nr.06-111/896 din 08 februarie 2018 au solicitat Primarului General și Consiliului mun. Chișinău perfectarea proiectului de decizie și planul lotului de încadrare în teritoriu în vederea privatizării terenului aferent obiectivelor private și totodată, privatizarea terenului aferent cu numărul cadastral XXX.

Prin răspunsul nr.01/1-08-778 din 16 martie 2018 al Direcției generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău au fost informați despre faptul că

imobilele (casele de locuit individuale) cu numerele cadastrale XXXX și XXXX au fost amplasate în lipsa deciziei de atribuire a terenului, astfel că stabilirea relațiilor funciare de arendă provizorie, fără drept de privatizare a terenului aferent obiectivelor private din str. XXXX, va fi posibilă la prezentarea valorii de piață a lotului de pământ în cauză, estimată conform raportului de evaluare.

La 17 aprilie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș au depus cerere prealabilă, prin care au solicitat Primarului General și Consiliului mun. Chișinău revocarea răspunsului nr.01/1-08-778 din 16 martie 2018 al Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău, obligarea Consiliului mun. Chișinău să emită act administrativ privind privatizarea terenului aferent cu număr cadastral XXXX de către Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș.

Reclamanții au mai menționat că, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” deține în proprietate bunul imobil cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 165,1 m.p., situat în XXXX, care este amplasat pe terenul cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 0,0959 ha proprietate municipală. Vladimir Gurghiș deține în proprietate bunul imobil cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 72,8 m.p. situat în mun. XXXX, str. XXXX, care este amplasat parțial pe terenul cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 0,0959 ha proprietate municipală.

Conform informației din Registrul bunurilor imobile terenul cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 0,956 ha este destinat pentru construcții.

Poziția nr.435 din anexa nr.1 la decizia Consiliului mun. Chișinău nr.2/18-2 din 27 februarie 2014 prevede că, terenul cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 0,956 ha, este din domeniul privat, destinația - loturi destinate caselor individuale de locuit.

Astfel, având în vedere circumstanțele descrise supra, întru motivarea solicitărilor expuse în cererea din 08 februarie 2018, prin prisma normelor de drept ce guvernează raportul juridic litigios, reclamanții au indicat că pentru terenurile cu numerele cadastrale XXXX și XXXX proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș se aplică prevederile art.2 alin.(1) din Legea nr.121 din 04 mai 2007, conform cărora terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private constituie obiect al privatizării.

Inițial, reclamanții au solicitat prin cererea de chemare în judecată constatarea neexaminării în termen a cererii privind privatizarea terenului aferent bunurilor imobile cu numerele cadastrale XXXX și XXXX din mun. XXX, str. XXXX, proprietate privată a lor, obligarea examinării cererii și transmiterea în proprietatea reclamanților a terenului aferent bunurilor imobile indicate supra, ca rezultat al privatizării cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pe parcursul examinării cauzei reclamanții și-au concretizat pretențiile din cererea de chemare în judecată, astfel, au solicitat constatarea ilegalității răspunsului Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău nr.01/1-08-1349 din 10 mai 2018 privind refuzul la privatizarea terenului aferent bunurilor imobile cu numărul cadastral XXXX și XXXX proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită act administrativ privind vânzarea prin privatizare a terenului aferent bunurile imobile cu numărul cadastral XXXX și XXXX amplasat în mun. XXXX, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș (f.d.64-69, vol.I).

În susținerea cererii de concretizare a pretențiilor din cererea de chemare în judecată reclamantii au menționat că, după depunerea cererii de chemare în judecată au recepționat de la reprezentantul părților răspunsul nr.01/1-08-1349 din 10 mai 2018, prin care a fost reiterată poziția din răspunsul nr.01/1-08-778 din 16 martie 2018.

Prin hotărârea din 19 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani s-a admis parțial acțiunea depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș împotriva Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

S-a anulat răspunsul nr.01/1-08-1349 din 10 mai 2018 emis de către Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău privind refuzul privatizării terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, ce aparțin cu drept de proprietate privată Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și lui Vladimir Gurghiș.

În rest, acțiunea s-a respins ca neîntemeiată (f.d.72, 76-79, vol.I).

Invocând netemeinicia hotărârii primei instanțe, la 15 ianuarie 2019, Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus apel solicitând casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii (f.d.74, 89-91, vol.I).

La 18 ianuarie 2019 și 03 iunie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, reprezentați de avocatul Patrașanu Radu-Ștefan, au contestat cu apel hotărârea primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii (f.d.102, 105-106, 107-108, vol.I).

Prin decizia din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel declarată de Primarul General al mun. Chișinău și s-a menținut hotărârea din 19 decembrie 2018 a Judecătorei mun. Chișinău, sediul Buiucani (f.d.126, 127-135, vol.II).

Împotriva deciziei instanței de apel, la 24 februarie 2020, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, reprezentați de avocatul Radu-Ștefan Patrașanu, au depus la Curtea de Apel Chișinău recurs motivat împotriva deciziei din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care au solicitat admiterea recursului, casarea parțială a deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond în partea respingerii pretenției cu privire la obligarea Consiliului mun. Chișinău să emită act administrativ, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri privind admiterea pretenției (f.d.137-140, vol.I).

Prin decizia din 05 august 2020 a Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Sreme de Justiție s-a admis recursul depus de Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, reprezentați de avocatul Radu-Ștefan Patrașanu.

S-a casat integral decizia din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și s-a restituit la Curtea de Apel Chișinău cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș împotriva Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ (f.d.161-167, vol.I).

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, instanța de recurs a constatat că, instanța inferioară a eludat să examineze apelul depus de Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, reprezentați de avocatul Radu-Ștefan Patrașanu, și să aprecieze criticile acestora aduse hotărârii din 19 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani.

Prin decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel declarată de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău.

S-a admis cererea de apel depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, reprezentați de avocatul Patrașanu Radu-Ștefan.

S-a casat parțial hotărârea din 19 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, în partea respingerii pretențiilor reclamanților, cu adoptarea în această parte a unei noi decizii, după cum urmează:

S-a obligat Consiliul mun. Chișinău să emită actul administrativ privind vânzarea terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în mun. XXXX, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și a lui Vladimir Gurghiș, la prețul normativ calculat conform anexei Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (f.d.7-8, 9-17, vol.II).

La 01 iunie 2021, prin intermediul poștei electronice, Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus recurs nemotivat, iar la 24 august 2021 Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus recurs motivat împotriva deciziei recurate, solicitând casarea integrală a Deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, cu emiterea unei noi decizii de respingere ca neîntemeiată a cererii de Apel înaintate de către avocatul Radu-Ștefan Patrașanu, în interesele Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Gurghiș Vladimir, sau casarea integrală a deciziei din 25 mai 2021 a instanței de apel și restituirea cauzei în instanța de apel dacă, în baza limitelor stabilite de lege ale examinării recursului Colegiul civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție nu va putea adopta o soluție finală în acest caz.

În motivarea recursului recurenții au indicat că, hotărârea din 19 decembrie 2018 a primei instanțe în partea admisă și decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău sunt ilegale, admise cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material și procesual. Totodată, consideră că, nu au fost elucidate toate circumstanțele importante pe soluționarea justă a fondului cauzei.

Recurenții consideră că, instanțele inferioare au determinat incorect obiectul probațiunii, adică circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii, care trebuie determinate definitiv de instanța de judecată pornind de la temeiul pretențiilor și obiecțiilor părților, precum și de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În opinia recurenților, instanța de apel a apreciat greșit modul de aplicabilitate a prevederilor Hotărârii Guvernului nr.1428 din 2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente.

În această ordine de idei consideră că, instanța de apel eronat a apreciat neaplicabilă speței date a prevederilor Hotărârii Guvernului nr.1428 din 2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente din considerentul că la pct.4 subpunctul 2 din actul normativ menționat, se stipulează că, prevederile prezentului în Regulament nu se aplică terenurilor aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau private, amplasate în casele de locuit.

În viziunea recurenților, legiuitorul a reflectat prin prisma pct.4 subpunctul 2 că Hotărârea Guvernului nr.1428/2008 nu se aplică terenurilor: aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau private (se are în vedere apartamente), amplasate în casele de locuit (adică în Blocurilor locative) și nicidecum terenurilor aferente imobilelor private al unităților administrativ-teritoriale.

Prin urmare, consideră că, atât prima instanță, prin hotărârea din 19 decembrie 2018, cât și instanța de apel, prin decizia din 03 decembrie 2019, corect au reținut drept neîntemeiată pretenția cu privire la obligarea Consiliului mun. Chișinău să emită act administrativ privind vânzarea prin privatizare a terenului aferent bunurilor imobile proprietate privată, cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, ori înainte de a solicita sau obliga consiliul local să emită o decizie referitor la privatizarea terenurilor aferente din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, cumpărătorul trebuie să depună pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, cu anexarea documentelor prevăzute în acest Regulament, după care primarul este obligat să le înregistreze și în termen de 30 zile din data depunerii cererii să efectueze acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local.

În susținerea cererii de recurs recurentul a mai indicat că, de către reprezentantul Primarului General și al Consiliului municipal Chișinău au fost prezentate probe în confirmarea faptului că, construcția cu numărul cadastral XXXX, care la moment este proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „MBC”, este amplasată parțial în parcul „Mircești”, Domeniul Public, fapt ce nu a fost reținut de către instanța de apel.

Totodată, consideră întemeiată informația Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău cu nr.01/1-08-778 din 16 martie 2018 prin care s-a adus la cunoștință faptul că, terenul propus pentru deservirea și exploatarea imobilelor (casa de locuit) cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, face parte din componența parcului „Mircești” din Domeniul Public.

Mai critică faptul reținerii de către instanța de apel că, la dosar este anexat răspunsul Inspectoratului Ecologic de Stat din care rezultă că, terenul cu numărul cadastral XXXX aferent celor două terenuri poate fi transmis în proprietate persoanelor de drept. Ori, este de competența Consiliului municipal Chișinău și a direcției specializate în domeniul respectiv ÎM „Asociația de gospodărie a spațiilor verzi”, dar nu al Inspectoratului Ecologic de Stat care efectuează expertiza de stat a activităților economice, reglementează și autorizează utilizarea rațională a resurselor naturale și asigură respectarea uniformă a legislației de mediu în teritoriu.

Consideră că, instanța putea să declare ilegal răspunsul nr.01/1-08-778 din 16 martie 2018, însă nu avea competență să intervină în procedura subrogării competenței Autorității Publice prin obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ privind vânzarea terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în mun. XXXX, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, la prețul normativ calculat conform anexei Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

La 27 septembrie 2021, prin intermediul poștei electronice, Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus recurs suplimentar împotriva deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău (f.d.64-65, vol.II), prin care suplimentar au mai indicat că, în prezenta speță sunt aplicabile prevederile Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și arenda/locatiunea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008, care consideră că neîntemeiat au fost înlăturat de către instanța de apel. În susținerea opiniei face referire la prevederile Regulamentului cu privire la Gestionarea

resurselor Funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 02 aprilie 2013.

Din norma reflectată, conchide că persoana juridică poate utiliza construcția locativă exclusiv în scop hotelier ori sediu. În această ordine de idei consideră că, reclamanții au dus în eroare instanța de judecată, or, în cazul în care depuneau cererea și setul de acte prevăzute de Regulamentul sus-menționat avea să se vadă pe planul geometric că, construcția cu numărul cadastral XXXX este amplasată în afara terenului solicitat pentru cumpărare, iar titularul dreptului de proprietate ocupă de fapt, fără drept, o suprafață dublă decât cea înregistrată a terenului.

Totodată, consideră că speței îi sunt aplicabile prevederile Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr.9/10 din 19 decembrie 2018 cu privire la aprobarea planului de acțiuni privind implimentarea recomandărilor Inspecției Financiare a Ministerului Finanțelor al RM. Prin punctul 2 al deciziei menționate, s-a stabilit că terenurile proprietate publică a municipiului Chișinău drepturile asupra căruia au fost dobândite după aprobarea Legii privind administrația publică locală nr.123 din 18 martie 2003 fără aplicarea principiului de competitivitate, vor putea fi deetatzitate la preț de piață evaluat conform rapoartelor de evaluare.

Prin urmare, în cazul revizuirii/precizării hotarelor parcului „Mircești” cu acordul organelor subordonate autorității centrale pentru mediu conform art.10 lit.d) din Legea nr.591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale, și excluderea terenului cu numărul cadastral XXXX din hotarele parcului, înstrăinarea acestuia va fi posibilă la prețul de piață, estimat conform raportului de evaluare.

Conform art.244 alin.(1) din Codul administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

În conformitate cu art.245 alin.(1) și (2) Cod administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

Motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 25 mai 2021 (f.d.7-8, 9-17, vol.II), iar la 27 mai 2021, prin intermediul poștei electronice, instanța de apel a notificat recurenților copia dispozitivului deciziei din 25 mai 2021 (f.d.19, vol.II).

La 01 iunie 2021, prin intermediul poștei electronice, Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus recurs nemotivat împotriva deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea integrală a deciziei recurate, cu emiterea unei noi decizii de respingere ca neîntemeiată a cererii de apel înaintate de către avocatul Radu-Ștefan Patrașanu, în interesele Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Gurghiș Vladimir, sau casarea integrală a deciziei din 25 mai 2021 a instanței de apel și restituirea cauzei în instanța de apel dacă, în baza limitelor stabilite de lege ale examinării recursului Colegiul civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție nu va putea adopta o soluție finală în acest caz (f.d.20, 21-22, vol.II).

La 17 august 2021, Primarul General al mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău au recepționat decizia motivată din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, fapt ce se confirmă

prin avizul de recepție nr.DS8003392104AS, anexat la materialele cauzei (f.d.34, vol.II).

La 24 august 2021, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții Supreme de Justiție, Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus recurs motivat împotriva deciziei recurate, solicitând casarea integrală a Deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, cu emiterea unei noi decizii de respingere ca neîntemeiată a cererii de Apel înaintate de către avocatul Patrașanu Radu-Ștefan, în interesele Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Gurghiș Vladimir, sau casarea integrală a deciziei din 25 mai 2021 a instanței de apel și restituirea cauzei în instanța de apel dacă, în baza limitelor stabilite de lege ale examinării recursului Colegiul civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție nu va putea adopta o soluție finală în acest caz (f.d.37-40, vol.II).

Ulterior, la 27 septembrie 2021, prin intermediul poștei electronice, Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus recurs suplimentar împotriva deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău (f.d.64-65, vol.II).

Astfel, instanța de recurs consideră că recursul nemotivat și cel motivat au fost depuse cu respectarea termenului prevăzut de art.245 din Codul administrativ.

La 20 septembrie 2021, în scopul asigurării unui proces echitabil în ordine de recurs, într-un termen rezonabil, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și lui Vladimir Gurghiș copia cererii de recurs nemotivată și a recursului motivat depus de Primarul General al mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, creând astfel participanților la proces condiții egale de a cunoaște modul de derulare a procedurii în recurs, cât și le-a acordat, întru asigurarea respectării principiilor contradictorialității și disponibilității în drepturi, posibilitatea de depunere a referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f.d.58, vol.II).

Ulterior, la 22 noiembrie 2021, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și lui Vladimir Gurghiș copia recursului suplimentar depus de Primarul General al mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău împotriva deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău (f.d.86, vol.II).

La 14 februarie 2021, intimații au depus referința la cererea de recurs declarat de recurentul Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău, solicitând respingerea recursului, ca fiind neîntemeiat.

În susținerea referinței, intimații au indicat că, la caz, din prevederile legale este clar indicat că, terenul aferent casei de locuit se va putea dobândi de către proprietarul acesteia doar în condițiile Legii 1308/1997, „privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului” și nicidecum potrivit modului prevăzut în Hotărârea Guvernului nr.1428/2008, ceia ce denotă că instanța ierarhic inferioară a aplicat și interpretat corect dispozițiile legale aplicabile la caz, motiv pentru care argumentul părții recurente urmează a fi respins, ca neîntemeiat.

Or, potrivit pct.3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008 este dată noțiunea terenului aferent unui bun imobil și acesta 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. Prin urmare, intimații prin cererea de chemare în judecată au solicitat în condițiile legii vânzarea terenului aferent caselor de locuit, pe care le dețin în drept de proprietate și înregistrate în

modul corespunzător în Registrul bunurilor imobile, iar terenul pe care sunt amplasate face parte din domeniul privat și pentru construcții a administrației publice locale.

Astfel, intimații consideră că, recurenții încearcă să insufle instanței de judecată că, interpretarea dispozițiilor legale supra urmează a fi interpretate și aplicate în alt mod decât cum au fost expuse în decizia Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2021.

Mai consideră că, nu poate fi reținut temei de casare, argumentul invocat precum că, casa de locuit cu numărul cadastral XXXX, ce aparține cu drept de proprietate Societății cu Răspundere Limitată „MBC”, s-ar afla parțial pe terenul ce face parte din domeniul public din parcul „Mircești” or, bunul imobil menționat este înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate, care nu este contestat și nu este obiectul unui litigiu, prin urmare, poziționarea acestuia în modul în care este descris nu ține de obligațiile proprietarului, și nu-i pot fi imputate pe acest motiv, restricții în exercitarea dreptului de proprietate, precum și a dreptului de a obține în condițiile legii a dreptului de proprietate a terenului aferent construcției, or, în asemenea caz, proprietarul bunului imobil este ilegal privat de dreptul de a-și revendica un drept ce ține de terenul aferent. Mai mult ca atât, potrivit lucrărilor dosarului, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” a solicitat emiterea actului administrativ în partea ce ține de vânzarea terenului aferent, care face parte din domeniul privat al administrației publice locale și acesta este identificat, este destinat pentru construcții, ceea ce denotă că nu s-a solicitat un alt teren aferent din alt teren, cu alt număr cadastral, dar s-a cerut exact din terenul cu numărul cadastral XXXX cu suprafața de 0.0959 ha, pe care și este amplasat în cea mai mare parte.

În partea ce ține de răspunsul de referință a Inspectoratului Ecologic de Stat, notează că, aprecierea acestuia a fost în contextul circumstanțelor invocate și anume că, de competența acesteia ține avizul în domeniu, și nicidecum a unei subdiviziuni din cadrul Consiliului mun. Chișinău, cum s-a indicat, Î.M., „Asociația de gospodărie a spațiilor verzi”.

La 14 februarie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Primarului General al mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău copia referinței la cererea de recurs depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, pentru informare.

Prin încheierea din 19 ianuarie 2022 a Curții Supreme de Justiție s-a declarat admisibil recursul depus de către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău împotriva deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău și s-a numit spre examinare în complet de cinci judecători.

Conform art.247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

La caz, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a considerat inoportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurentului, au fost expuse cu suficientă claritate.

Verificând argumentele invocate în recurs, prin prisma materialelor din dosar, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a ajuns la concluzia că, recursul depus de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău urmează a fi admis și casată decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, și

emite o nouă decizie de menținere a hotărârii din 19 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, din considerentele ce urmează.

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 a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019.

Conform art.258 alin.(3) Cod 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 în contenciosul 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 rezultă că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate doar a noilor reglementări procedurale.

Respectiv, procedura de contencios administrativ dedusă judecătii în prezenta speță în partea procedurală, urmează a fi judecată prin prisma dispozițiilor Codului administrativ, aprobat prin Legea nr.116 din 19 iulie 2018, iar în partea materială urmează a fi aplicate prevederile legale în vigoare la momentul emiterii actelor administrative ce se contestă, și anume a Legii contenciosului administrativ, nr.793 din 10 februarie 2000 (abrogată la 1 aprilie 2019). Or, în speță, procedura administrativă a fost desfășurată până la 1 aprilie 2019, aspect care determină, că la caz se vor aplica dispozițiile legale vechi, care reglementau aceste instituții.

Potrivit art.248 alin.(1) lit.c) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizie prin care casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Potrivit art.21 alin.(1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

În corespundere cu art.22 alin.(1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu.

Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Prin prisma art.194 alin.(2) din Codul administrativ, în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

La fel, aplicabile sunt și prevederile art.244 alin.(2) coroborate cu art.231 alin.(2) din Codul administrativ, conform cărora pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap.III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap.II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

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

Recapitulând esența litigiului în scopul verificării aplicării corecte a dreptului material și procedural, instanța de recurs reține următoarea stare de fapt.

Din cumulul probatoriu administrat speței, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” deține în proprietate bunul imobil (casa de locuit) cu număr cadastral XXXX, cu suprafața de 165,1 m.p. situat în municipiul XXXX, str. XXXX, care este amplasată pe terenul cu număr cadastral XXXX cu suprafața de 0, 0959 ha - proprietate municipală.

Totodată, colegiul lărgit al instanței de recurs mai reține că, Vladimir Gurghiș deține în proprietate bunul imobil (casa de locuit) cu numărul cadastral XXXX, cu suprafața de 72, 8 m.p., situat în municipiul XXXX, str. XXXX, care este amplasată pe terenul cu număr cadastral XXXX, cu suprafața de 0,0959 ha - proprietate municipală, dar totodată, bunul imobil cu numărul cadastral XXXX se suprapune parțial peste bunul imobil cu numărul cadastral XXXX, care face parte din domeniul public al municipiului Chișinău.

Conform informației din Registrul bunurilor imobile, destinația terenului cu numărul cadastral XXXX, cu suprafața de 0, 959 ha, este pentru construcții (f.d. 20).

Poziția nr.435 din anexa nr.1 la decizia Consiliului municipal Chișinău nr.2/18-2 din 27 februarie 2014, prevede că terenul cu numărul cadastral XXXX, cu suprafața de 0,959 ha, este din domeniul privat, destinația - Loturi destinate caselor individuale de locuit (f.d. 26).

La 08 februarie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, fiind proprietari ai caselor de locuit, amplasate pe terenul proprietate privată a administrației publice locale, s-au adresat către Primăria municipiului Chișinău cu cerere, înregistrată cu nr.06-111/896 din 08 februarie 2018, prin care au solicitat administrației publice locale perfectarea proiectului de decizie și planul de încadrare în teritoriu, în vederea privatizării terenului cu nr. cadastral XXXX (f.d. 21, vol.I).

La 16 martie 2018, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a eliberat Societății cu Răspundere Limitată „MBC” răspuns la cererea privind privatizarea terenului aferent caselor de locuit individuale din str. XXXX și avizului urbanistic, invocând că, terenul propus pentru deservirea și exploatarea imobilelor (case de locuit individuale), cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, face parte din componența parcului „Mircești”, din domeniul public, făcându-se referire la prevederile Legii nr.91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, precum și Legii nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice. Astfel, reieșind din cele expuse și având în vedere că, imobilele au fost amplasate în lipsa deciziei de atribuire a terenului, stabilirea relațiilor funciare de arendă, provizoriu, fără drept de privatizare a terenului aferent imobilelor din str. XXXX, va fi posibilă la prezentarea valorii de piață a lotului de pământ în cauză, estimată conform raportului de evaluare (f.d.22, vol.I).

La 17 aprilie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș s-au adresat către Primarul General al mun. Chișinău cu o cerere prealabilă, solicitând revocarea răspunsului nr. 01/1-08-778 din 16 martie 2018 al Direcției Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău; obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ privind privatizarea terenului aferent cu număr cadastral XXXX de către Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș (f.d.23, vol.I).

La 10 mai 2018, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a eliberat Societății cu Răspundere Limitată „MBC” răspunsul la cererea din 17 aprilie 2018, în care a invocat că, „casele de locuit în cauză, au fost amplasate pe terenul din str. XXXX, fără

acordul autorității publice locale și al autorității centrale pentru mediu, contrar prevederilor imperative ale art.20 din Legea nr.591 din 23 septembrie 1999 „Privind spațiile verzi ale localităților urbane și rurale”. Conform prevederilor pct.2.2 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.2/18-2 din 27 februarie 2014, în cazul depistării unei erori după adoptarea deciziei susmenționate, va fi asigurată prezentarea către Oficiul (serviciul) cadastral teritorial Chișinău a planului geometric al terenului municipal rectificat corespunzător, fără necesitatea adoptării unei noi decizii a Consiliului Municipal Chișinău.

În acest sens, prin scrisoarea nr.01/1- 08-1320 din 07 mai 2018, Direcția a solicitat Serviciului cadastral teritorial Chișinău actualizarea datelor cadastrale al terenului cu numărul cadastral 0100402526, ce ține de precizarea domeniului public al acestuia. Reieșind din cele expuse, cererea din 17 aprilie 2018 nu poate fi satisfăcută, iar stabilirea relațiilor funciare de arendă a terenului aferent imobilelor din str. XXXX, va fi posibilă la prezentarea valorii de piață a lotului de pământ în cauză, estimată conform raportului de evaluare” (f.d. 39, vol.I).

Nefiind de acord cu răspunsul primit la cererea prealabilă, la 08 iulie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș au depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primarului General al municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, concretizând ulterior acțiunea, au solicitat constatarea ilegalității răspunsului Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău nr.01/1-08-1349 din 10 mai 2018 privind refuzul la privatizarea terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în mun. XXXX, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș; obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ privind vânzarea prin privatizare a terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și a lui Vladimir Gurghiș (f.d. 3-7; 64-69, vol.I).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, prin hotărârea din 19 decembrie 2018 a admis parțial acțiunea depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș împotriva Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

S-a anulat răspunsul nr.01/1-08-1349 din 10 mai 2018 emis de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău privind refuzul privatizării terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, ce aparțin cu drept de proprietate privată Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și lui Vladimir Gurghiș.

În rest, acțiunea s-a respins ca neîntemeiată (f.d.72, 76-79, vol.I).

Instanța de fond, cu referire la prevederile Legii nr.121 din 04 mai 2007 a conchis că, este întemeiată pretenția reclamantilor cu privire la constatarea ilegalității răspunsului Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău nr.01/1-08-1349 din 10 mai 2018 privind refuzul la privatizarea terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în mun. XXXX, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș.

Prima instanță a stabilit că, terenul pe care reclamantii solicită să fie privatizat face parte din domeniul privat al administrației publice locale, este aferent bunurilor imobile

proprietate privată a reclamanților, respectiv nu se atestă impedimente pentru a fi privatizat de reclamanți conform legislației în vigoare.

Din anexa la Decizia Consiliului mun. Chișinău nr.2/18-2 din 27 februarie 2014, rezultă că terenul cu numărul cadastral XXXX, privatizarea căruia se solicită de reclamanți, face parte din domeniul privat al proprietății municipale (f.d.26, 42-43, vol.I).

Totodată, terenul cu numărul cadastral XXXX, indicat supra, este aferent bunurilor imobile proprietate privată a reclamanților, cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile anexat la dosar (f.d. 20, vol.I).

Referitor la pretenția reclamanților cu privire la obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ privind vânzarea prin privatizare a terenului cu numărul cadastral XXXX, aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în mun. XXXX, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, prima instanță a reținut aplicabilitatea, în cazul din speță, a prevederilor Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008.

Prin urmare, instanța de fond a apreciat ca fiind neîntemeiată pretenția reclamanților cu privire la obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ privind vânzarea prin privatizare a terenului cu numărul cadastral XXXX, aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX.

În consolidarea soluției, prima instanță a constatat că, reclamanții nu au probat respectarea prevederilor Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, care sunt premergătoare și obligatorii înainte de a obliga Consiliul municipal Chișinău să emită o decizie cu privire la privatizarea terenului aferent bunurilor imobile proprietate privată a reclamanților cu numerele cadastrale XXXX și XXXX.

Judecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 25 mai 2021, a respins cererea de apel declarată de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău și a admis cererea de apel depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, reprezentată de avocatul Radu-Ștefan Patrașanu.

A casat parțial hotărârea din 19 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, în partea respingerii pretențiilor reclamanților, cu adoptarea în această parte a unei noi decizii, prin care a obligat Consiliul mun. Chișinău să emită actul administrativ privind vânzarea terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în mun. XXXX, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și a lui Vladimir Gurghiș, la prețul normativ calculat conform anexei Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (f.d.7-8, 9-17, vol.II).

Pentru a decide astfel, instanța de apel a apreciat soluția dată de prima instanță, ca fiind parțial greșită, în partea în care s-a dispus respingerea pretenției reclamanților privind obligarea emiterii actului administrative privind vânzarea terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, la prețul normativ calculat conform anexei Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Referitor la fondul cauzei, instanța de apel a apreciat că, prima instanță just a concluzionat despre necesitatea anulării ca ilegal răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău nr.01/1-08-1349 din 10 mai

2018 privind refuzul la privatizarea terenului aferent bunurilor imobile, proprietate privată a reclamanților cu numerele cadastrale XXXX și XXXX.

Instanța de apel a apreciat critic argumentul apelanților – pârâți, precum că prima instanța neîntemeiat a admis pretenția de anulare a refuzului Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău, întrucât de competența exclusivă a administrației publice locale este să decidă transmiterea în proprietate privată a terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău. În susținerea criticii aduse argumentelor apelanților, instanța de apel a punctat că, din materialele dosarului rezultă că prin cererea din 08 februarie 2018, adresată Primăriei municipiului Chișinău, reclamanții Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș au solicitat administrației publice locale perfectarea proiectului de decizie și planul de încadrare în teritoriu, în vederea privatizării terenului cu număr cadastral XXXX (f.d. 21-21 verso, vol.I), iar acel fapt că administrația publică locală a readresat cererea respectivă spre soluționare Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, nu poate fi imputat reclamanților. Instanța de apel a constatat că, la materialele dosarului lipsește răspunsul Primarului General la această cerere, fiind prezentat numai răspunsul Direcției, care este parte integrantă a administrației publice locale.

Cu referire la pretenția reclamanților cu privire la obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ privind vânzarea prin privatizare a terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Gurghiș Vladimir, Colegiul instanței de apel a conchis că, prima instanță a ajuns la concluzia greșită de a respinge această pretenție a reclamanților, în condițiile în care s-a constatat ilegalitatea răspunsului Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, iar în cadrul examinării cauzei s-a stabilit că reclamanții pot beneficia de dreptul de a privatiza terenul cu numărul cadastral XXXX, întrucât pe terenul respectiv sunt amplasate casele de locuit, proprietate privată a reclamanților.

Instanța de apel a considerat că, o astfel de apreciere a stării de fapt este greșită, menționând că, prima instanță nu a ținut cont de faptul că, prevederile Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008, nu sunt aplicabile speței.

Probatoriul cauzei denotă că, atât construcția cu nr. cadastral XXXX, care aparține cu drept de proprietate reclamantului Societatea cu Răspundere Limitată „MBC”, cât și construcția cu numărul cadastral XXXX, care aparține cu drept de proprietate reclamantului Vladimir Gurghiș, au modul de folosință „Casă de locuit individuală”, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la dosar (f.d. 20). Prin urmare, instanța de apel consideră că, vânzarea terenului aferent caselor de locuit care aparțin cu drept de proprietate, urmează a fi efectuat prin prisma Legii nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, dar nici de cum în conformitate cu Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008.

Instanța de apel mai notează că, conform art.1 lit.a) din Legea 1308/1997, prezenta lege se aplică în cazurile vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectivelor private, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate. Iar, conform art.4 alin.(2) din Legea respectivă, vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv.

În această ordine de idei, instanța de apel a considerat ca fiind întemeiată și pretenția subsecventă a reclamantilor, aceasta urmând a fi admisă cu dispunerea obligării Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ privind vânzarea terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în mun. XXXX, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, la prețul normativ calculat conform anexei Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Colegiul instanței de apel a apreciat ca nefondat argumentul apelanților-pârâți că, reclamantii nu au contestat răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău nr.01/1-08-778 din 16 martie 2018. Or, la materialele dosarului este anexată cererea prealabilă înregistrată la Primăria municipiului Chișinău la data de 17 aprilie 2018, prin care s-a solicitat revocarea răspunsului nr.01/1-08-778 din 16 martie 2018. Respectiv, reclamantii au contestat răspunsul final al pârâților, prin care s-a respins atât cererea inițială, cât și cea prealabilă.

Din considerentele menționate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a ajuns la concluzia de a casa parțial hotărârea primei instanțe în partea pretenției respinse, cu emiterea în această parte a unei noi decizii de obligare a Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil.

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău și al hotărârii din 19 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, instanța de recurs constată că, instanța de apel a interpretat în mod eronat legea, iar în consecință greșit a concluzionat că hotărârea primei instanțe este neîntemeiată, în partea pretenției respinse.

În conformitate cu prevederile art.1 alin.(2) al Legii contenciosului administrativ (ce a guvernat pornirea procedurii în contenciosul administrativ) interpretate sistemic cu dispozițiile art.258 alin.(3) Cod administrativ), 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.

Noțiunea de „act administrativ”, definită la data sesizării în art. 2 din Legea contenciosului administrativ, inclusiv în Rezoluția (77) 31 cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Conform art.3 alin.(1) și (2) din Legea contenciosului administrativ, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de: a) autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi; b) subdiviziunile autorităților publice; c) funcționarii din structurile specificate la lit.a)

și b). Obiect al acțiunii în contenciosul administrativ poate fi și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Reieșind din prevederile art.14 alin.(1)-(3) din Legea contenciosului administrativ, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel. În cazul în care organul emitent are un organ ierarhic superior, cererea prealabilă poate fi adresată, la alegerea petiționarului, fie organului emitent, fie organului ierarhic superior dacă legislația nu prevede altfel. Termenul de 30 de zile specificat la alin.(1) nu se extinde asupra actului administrativ cu caracter normativ.

Din dispozițiile art.16 alin.(1) și (2) din Legea contenciosului administrativ, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv și repararea pagubei cauzate. Acțiunea poate fi înaintată nemijlocit instanței de contencios administrativ în cazurile expres prevăzute de lege și în cazurile în care persoana se consideră vătămată într-un drept al său prin nesoluționarea în termen legal ori prin respingerea cererii prealabile privind recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei cauzate.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, prin acțiunea înaintată, reclamanții Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș exprimă dezacordul cu răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău nr.01/1-08-1349 din 10 mai 2018 privind refuzul la privatizarea terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în mun. XXXX, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, act administrativ individual defavorabil care urmează a fi supus controlului judecătoresc.

În acest context, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit art.1 din Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice, prezenta lege reglementează raporturile ce țin de administrarea și deținerea proprietății publice. Sub incidența prezentei legi cad: proprietatea publică a statului și proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, cu excepția finanțelor publice și a locuințelor.

Conform art.4 alin.(2) din Legea nr.121 din 04 mai 2007, terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, precum și terenurile destinate construcțiilor, se privatizează în condițiile prezentei legi, ale Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, ale altor legi și ale regulamentelor aprobate de Guvern.

Potrivit art.5 lit.(b) din Legea nr.121 din 04 mai 2007, autorități ale administrației publice cu atribuții în domeniul administrării și deținerii proprietății publice sunt: autoritățile administrației publice ale unităților administrativ-teritoriale de nivelul al doilea și de nivelul întâi, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia – în privința proprietății unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

Conform art.9 alin.(1) din Legea nr.121 din 04 mai 2007, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Totodată, în conformitate cu prevederile art.9 alin.(3) lit.a) și b) din Legea nr.121 din 04 mai 2007, în domeniul privatizării, de competența autorității administrației publice locale sunt: a) întocmirea și aprobarea listei de bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale supuse privatizării, prezentarea de extrase din aceste liste spre coordonare autorităților administrației publice centrale din domeniul ocrotirii sănătății, învățământului, culturii; b) organizarea pregătirii și desfășurării, în modul stabilit de Guvern, a procesului de privatizare a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale incluse în lista bunurilor supuse privatizării, precum și a terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

Potrivit art.22 alin.(1) lit.f) din Legea nr.121 din 04 mai 2007, obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică: terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcții, cu excepția celor nominalizate la art. 53 alin.(5).

În conformitate cu prevederile art.53 din Legea nr.121 din 04 mai 2007, 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.

Analizând probatoriul cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, prima instanță precum și instanța de apel au ajuns la concluzia corectă de a anula ca ilegal răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău nr.01/1-08-1349 din 10 mai 2018 privind refuzul la privatizarea terenului aferent bunurilor imobile, proprietate privată a reclamanților cu numerele cadastrale XXXX și XXXX.

Din cumulus probatoriu administrat cauzei se constată cu certitudine că, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” deține în proprietate bunul imobil (casa de locuit) cu numărul cadastral XXXX, cu suprafața de 165,1 m.p. situat în municipiul XXXX, str. XXXX, care este amplasată pe terenul cu număr cadastral XXXX cu suprafața de 0,0959 ha - proprietate municipală (f.d.20, vol.I). Temeiul înscrierii dreptului de proprietate a bunului imobil menționat a servit contractul de vânzare-cumpărare nr.XXXX din XXXX, anexat la materialele cauzei (f.d.14-17, vol.I).

Totodată, colegiul lărgit al instanței de recurs mai constată cu certitudine din materialele cauzei că, Vladimir Gurghiș deține în proprietate bunul imobil (casa de locuit) cu numărul cadastral XXXX, cu suprafața de 72,8 m.p., situat în municipiul XXXX, str. XXXX, care este amplasată pe terenul cu număr cadastral XXXX, cu suprafața de 0,0959 ha - proprietate municipală (f.d.20, vol.I). Temeiul înscrierii dreptului de proprietate a bunului imobil menționat a servit contractul de vânzare-cumpărare nr.XXXX din XXXX (f.d.8-13, vo.I).

Totodată, conform informației din Registrul bunurilor imobile, destinația terenului cu numărul cadastral XXXX, cu suprafața de 0,959 ha, este pentru construcții și face parte din domeniul privat al administrației publice locale (f.d. 20), iar temeiul înscrierii servind decizia Consiliului local nr.2/18/2 din 27 februarie 2014 despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Râșcani (f.d.24-25, vol.I).

Potrivit poziției nr.435 din anexa nr.1 la decizia Consiliului municipal Chișinău nr.2/18-2 din 27 februarie 2014, terenul cu numărul cadastral XXXX, cu suprafața de 0, 959 ha, este din domeniul privat, destinația - Loturi destinate caselor individuale de locuit (f.d.26, 42-43, vol.I).

În conformitate cu prevederile art.28 alin.(1) lit.a), b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se face în temeiul actelor administrative emise de autoritățile publice abiliate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum și certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită; contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor.

Iar, potrivit art.36 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.

Astfel, colegiul lărgit al instanței de recurs constată că, terenul cu numărul cadastral XXXX, face parte din domeniul privat al administrației publice locale, este aferent bunurilor imobile proprietate privată a reclamanților, cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, fapt ce se deduce din informația inserată în extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la materialele cauzei (f.d.20, vol.I).

În asemenea circumstanțe, reieșind din cele constatate și confirmate prin probatoriul administrat speței, colegiul lărgit al instanței de recurs apreciază ca fiind corectă concluzia instanțelor ierarhic inferioare, care au punctat că, în cazul din speță, nu se atestă impedimente pentru a fi privatizat de reclamanți conform legislației în vigoare. Or, până la proba contrară, actele cauzei demonstrează că, terenul pe care reclamanții solicită a fi privatizat, face parte din domeniul privat al administrației publice locale, este aferent bunurilor imobile proprietate privată a reclamanților.

Prin urmare, având în vedere cele constatate, confirmate prin suportul probatoriu administrat speței, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că, instanțele ierarhic inferioare just au concluzionat că, referitor la pretenția din cererea de chemare în judecată dedusă judecătii, sunt întrunite temeiurile de drept și prin prisma art.25 alin.(1), lit.b) din Legea contenciosului administrativ și a prevederilor indicate supra din Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, a fost admisă pretenția de constatare ca ilegal răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău, nr.01/1-08-1349 din 10 mai 2018, privind refuzul la privatizarea terenului cu numărul cadastral XXXX, aferent bunurilor imobile cu nr. cadastrale XXXX și XXXX.

Totodată, colegiul lărgit al instanței de recurs apreciază ca fiind justă și critica adusă argumentului, precum că, prima instanța neîntemeiat a admis pretenția de anulare a refuzului Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău, întrucât de competența exclusivă a administrației publice locale este să decidă transmiterea în proprietate privată a terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău. Or, din suportul probatoriu anexat cauzei se constată că, prin cererea din 08 februarie 2018, adresată Primăriei municipiului Chișinău, reclamanții Societatea cu Răspundere Limitată

„MBC” și Vladimir Gurghiș au solicitat administrației publice locale perfectarea proiectului de decizie și planului de încadrare în teritoriu, în vederea privatizării terenului cu număr cadastral XXXX (f.d.21-21 verso), iar acel fapt că, administrația publică locală a readresat cererea respectivă spre soluționare Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, nu poate fi imputat reclamanților. Or, la materialele dosarului lipsește răspunsul Primarului General la această cerere, fiind prezentat numai răspunsul Direcției, care este parte integrantă a administrației publice locale.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră neîntemeiată poziția instanței de apel, precum că, Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008 este inaplicabil speței în cauză, invocând în acest sens prevederile art.4 din actul normativ menționat.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reiterează că, la 08 februarie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Gurghiș Vladimir s-au adresat către Primăria municipiului Chișinău cu cerere prin care au solicitat administrației publice locale perfectarea proiectului de decizie și planul de încadrare în teritoriu, în vederea privatizării terenului cu nr. cadastral XXXX (f.d.21, vol.I).

La 16 martie 2018, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a eliberat Societății cu Răspundere Limitată „MBC” răspuns la cererea privind privatizarea terenului aferent caselor de locuit individuale din str. XXXX și avizului urbanistic, invocând că, terenul propus pentru deservirea și exploatarea imobilelor (case de locuit individuale), cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, face parte din componența parcului „Mircești”, din domeniul public, astfel, având în vedere că, imobilele au fost amplasate în lipsa deciziei de atribuire a terenului, stabilirea relațiilor funciare de arendă, provizoriu, fără drept de privatizare a terenului aferent imobilelor din str. XXXX, va fi posibilă la prezentarea valorii de piață a lotului de pământ în cauză, estimată conform raportului de evaluare.

Totodată, despre faptul că, bunul imobil cu numărul cadastral XXXX se prelungește pe terenul cu numărul cadastral XXXX colegiul lărgit al instanței de recurs reține și din conținutul pct.4.2.5 al contractului de vânzare-cumpărare nr.XXXX din XXXX, autentificat de notarul Mihail Vidrașcu (f.d.8-13, vol.).

Relevante sunt și prevederile art.75 al a Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală (în vigoare la data primirii răspunsului), din domeniul public al unității administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public local. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface necesitățile colectivității, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației.

La categoria bunuri ale domeniului public de interes local pot fi raportate terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public local, porțiunile de subsol, drumurile, străzile, piețele, obiectivele acvatice separate, parcurile publice, terenurile de sport, stadioanele, precum și terenurile de joacă pentru copii delimitate și înregistrate conform legislației în vigoare, clădirile, monumentele, muzeele, pădurile, zonele de protecție și zonele sanitare, alte obiective care, conform legii, nu aparțin domeniului public al statului.

Bunurile domeniului public de interes local sunt inalienabile, imprescriptibile și

inesesizabile.

Consiliul local poate decide, potrivit legii, transferarea bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale în domeniul public de interes local al acesteia.

Iar, potrivit prevederilor art.76 al a Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală (în vigoare la data primirii răspunsului), din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale fac parte bunurile care, în modul stabilit de lege, nu sunt transferate în domeniul public de interes local sau raional, după caz.

Din domeniul privat pot face parte și alte bunuri dobândite, în condițiile legii, de unitatea administrativ-teritorială.

Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale sunt alienabile, prescriptibile și sesizabile, cu excepțiile stabilite expres prin lege.

Referitor la aplicabilitatea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, colegiul lărgit al instanței de recurs notează că, potrivit pct.1, Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente este elaborat în temeiul art.7 alin.(3) lit.f<sup>1</sup>) și art.53 din Legea nr.121-XVI din 04 mai 2007 cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice, Legii nr.1308-XII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Codului funciar și altor acte normative.

Din conținutul art.7 alin.(3) lit.f<sup>1</sup>) din Legea nr.121-XVI din 04 mai 2007 cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice, se reține că, în domeniul administrării proprietății publice, de competența organului abilitat este administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locațiune/arendă.

Totodată, în conformitate cu prevederile art.53 din Legea nr.121 din 04 mai 2007, 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.

Relevante sunt și prevederile art.2 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, care stipulează că, 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, fățări, 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.

Din conținutul pct.3 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, distingem diferența dintre teren aferent și teren adiacent, astfel, 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.

În conformitate cu pct.4 din actul normativ menționat, se stipulează că, prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor: 1) din domeniul public; 2) aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau private, 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 infectate cu substanțe biologice periculoase; 6) aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică; 7) care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Analizând probatoriul cauzei și ținând cont de normele legale pre citate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, instanța de apel eronat a apreciat că, în cazul din speță sunt inaplicabile prevederile Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, or, materialele cauzei atestă cu certitudine că, atât construcția cu numărul cadastral XXXX, cât și construcția cu numărul cadastral XXXX, au modul de folosință „Casă de locuit individuală”, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la dosar (f.d.20, vol.I), care cad sub jurisdicția terenurilor aferente imobilelor private al unităților administrative-teritoriale.

Mai mult, fiind investită cu examinarea cauzei în ordine de apel, instanța ierarhic inferioară a omis să rețină faptul că, construcția cu numărul cadastral XXXX se prelungește pe sectorul cu numărul cadastral XXXX, care face parte de parcul „Mircești”, din domeniul public. Astfel, se atestă că bunul imobil cu numărul cadastral XXXX se suprapune parțial peste bunul imobil cu numărul cadastral XXXX, care face parte din domeniul public al municipiului Chișinău.

Or, această circumstanță este una imperios de esențială, ce urma a fi reținută de către instanța de apel, pentru justa soluționare a litigiului dedus judecării.

În această ordine de idei, colegiul lărgit al instanței de recurs reține ca fiind greșită concluzia instanței de apel, care a apreciat ca fiind întemeiată pretenția reclamantilor cu privire la obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ privind vânzarea terenului aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în mun. XXXX, str. XXXX, proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș, la prețul normativ calculat conform anexei Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Mai mult, potrivit prevederilor art.14 alin.(2) lit.d), e) a Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 (în vigoare la data primirii răspunsului), pornind de la domeniile de activitate ale autorității administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: decide vânzarea, privatizarea, concesiunea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;

decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Relevante sunt și prevederile art.77 a Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală (în vigoare la data primirii răspunsului), toate bunurile care aparțin unității administrativ-teritoriale sunt supuse inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației lor se prezintă consiliului respectiv.

Bunurile domeniului public al unității administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condițiile legii.

Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea de drepturi și obligații se fac prin decizie a consiliului local sau raional, în temeiul expertizei.

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

Din analiza normelor de drept sus-indicate, instanța de recurs notează că, unitatea administrativ-teritorială poate dispune de proprietatea sa privată doar în condițiile legii,

În circumstanțele enunțate coroborate la normele de drept citate supra, completul specializat pentru examinarea cauzelor de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră ca fiind justă soluția primei instanțe, care a apreciat ca fiind neîntemeiată pretenția reclamanților cu privire la obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ privind vânzarea prin privatizare a terenului cu numărul cadastral XXXX, aferent caselor de locuit cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, reținând, în consolidarea soluției, aplicabilitatea prevederilor Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008.

Conform pct.13 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiune/arenda terenurilor aferente (Regulament), aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

Potrivit pct.14 din Regulamentul menționat, 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 autenticată 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.

Conform pct.15 din Regulamentul pre citat, 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 această ordine de idei, analizând minuțios probatoriul administrat cauzei, raportat la normele legale invocate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție punctează că, prima instanță a remarcat corect că, înainte de a solicita sau obliga consiliul local să emită o decizie referitor la privatizarea terenurilor aferente din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, cumpărătorul trebuie să depună pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008, cu anexarea documentelor prevăzute în acest Regulament, după care primarul este obligat să le înregistreze și în termen de 30 de zile din data depunerii cererii să efectueze acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local.

Or, soluționarea pretenției ce vizează reglementarea relațiilor funciare ține de competența autorităților administrației publice locale, iar instanțele de judecată prin hotărâri judecătorești nu vor substitui atribuțiile autorităților administrației publice locale.

Circumstanțele descrise determină Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție să conchidă, că soluția instanței de apel este neîntemeiată, deoarece a fost emisă cu aplicarea și interpretarea eronată a normelor de drept material, din care considerente aceasta nu poate fi menținută.

Dat fiind că, instanța de apel a emis o decizie neîntemeiată, bazată pe judecarea formală a cauzei, cu aprecierea greșită a suportului probator și interpretarea eronată a normelor legii materiale, iar prima instanță a judecat multiaspectual cauza și a dat o apreciere corectă raporturilor juridico-publice litigioase, prin prisma unei interpretări corecte a legii materiale aplicabile speței, 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 admite recursul depus de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău, de a casa integral decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău și de a menține hotărârea din 19 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Conform articolelor 258 alin.(3) și 248 alin.(1) lit.c) 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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău.

Se casează integral decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău și se emite o nouă decizie, prin care se menține hotărârea din 19 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „MBC” și Vladimir Gurghiș împotriva Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Victor Burduh

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Aliona Miron