



CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU

DECIZIE

nr. _____

din _____

Cu privire la privatizarea și darea în locațiune a terenului aferent obiectivului privat din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8 Societății pe acțiuni „Magazinul Universal Central „UNIC” întru executarea hotărârii de judecată irevocabilă

Având în vedere cererea de cumpărare a terenului aferent depusă de către Societatea pe acțiuni „Magazinul Universal Central „UNIC” (codul fiscal 1002600026999, informația din Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral 0100206002, soluția urbanistică privind stabilirea hotarelor terenului aferent, elaborată de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, specificată în planul de situație a terenului, hotărârea Judecătoriei Chișinău din 26 iunie 2017 (dosarul nr. 3-2006/16) menținută în vigoare prin deciziile Curții de Apel Chișinău din 29 ianuarie 2019 (dosarul nr. 3a-1787/18) și Curții Supreme de Justiție din 31 iulie 2020 (dosarul nr. 3ra-4/20), în temeiul art. 9 (3) lit. b), art. 53 (3) lit. b) din Legea nr. 121/2007 „Privind administrarea și deetatzizarea proprietății publice”, art. 4 (9) și anexei la Legea nr. 1308/1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008, art. 14 (2) lit. b) - lit. e), art. 19 (4) și art. 77 (2) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală” și art. 6 alin. 1), 2) pct. 3 lit. d) din Legea nr. 136 din 17.06.2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, Consiliul municipal Chișinău DECIDE:

1. Se actualizează datele cadastrale privind suprafața și configurația terenului domeniului privat municipal cu numărul cadastral 0100206002 și cel al domeniului public municipal cu numărul cadastral 0100206006, conform planului-anexă, în legătură cu precizarea hotarelor comune cu terenurile domeniului public cu numerele cadastrale 0100206254, 0100206255, 0100206256 și 0100206257.

2. Se stabilesc suprafața și hotarele terenului necesar pentru utilizare în procesul tehnologic, aferent obiectivului privat (centru comercial) din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8, în limitele specificate în planul-anexă (lotul nr. 1).

3. Se acceptă vânzarea terenului (lotul nr. 1, conform planului-anexă) cu numărul cadastral 0100206002, aferent obiectivului privat din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8, cu suprafața de 1,2863 ha, la prețul normativ de 2691792 lei, Societății pe acțiuni „Magazinul Universal Central „UNIC”, cu condiția servituții de înălțime instituite.

4. Se dă în locațiune, pe o perioadă de cinci ani, provizoriu, fără drept de privatizare, Societății pe acțiuni „Magazinul Universal Central „UNIC”, lotul de pământ nr. 2, nr. cadastral 0100206006, din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8, cu suprafața de 0,2138 ha, pentru amenajare complexă și parcare automobilelor, fără drept de îngrădire, conform planului-anexă.

5. Se instituie servitute de înălțime asupra sectorului din lotul nr. 1, specificat în planul anexă, potrivit căreia, cumpărătorul nu va avea dreptul de a construi de-asupra terenului (solului).

6. Cumpărătorul se obligă:

6.1. Să achite plata pentru folosirea terenului aferent până la intrarea în vigoare a contractului de vânzare-cumpărare.

6.2. Să încheie contractul de vânzare-cumpărare pe care îl va autentifica notarial în modul stabilit de legislație, după achitarea prețului terenului la o plată unică.

6.3. Să încheie contractul de locațiune a lotului nr. 2 (chiria egală 2 % din prețul normativ al pământului, calculată conform Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobate prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013).

6.4. Să solicite Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, în termen de 3 luni de la data autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare a terenului, trecerea deținătorilor de teren în Registrul cadastral.

6.5. Să asigure accesul liber serviciilor municipale de resort pentru exploatarea și deservirea rețelelor tehnico-edilitare.

6.6. Să achite impozitul pe bunurile imobiliare.

6.7. Să efectueze amenajarea stradală conform unui plan aprobat de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare și să organizeze parcare pe lotul nr. 2, cu luarea în considerație a faptului de a nu se crea ambuteiaje și impedimente, în circulația rutieră pe str. Ismail.

6.8. La necesitatea dezvoltării infrastructurii de transport în această zonă, să elibereze pe cheltuiala sa lotul nr. 2, conform indicației Primăriei municipiului Chișinău.

6.9. Să asigure pe cheltuiala sa perfectarea documentației cadastrale și înregistrare în Registrul bunurilor imobile a loturilor nr. 1 și nr. 2.

7. La folosirea terenului, cumpărătorului i se stabilesc următoarele grevări publice:

7.1. Asigurarea accesului necondiționat reprezentanților serviciilor specializate în vederea deservirii, reconstruirii și reparării rețelelor tehnico-edilitare.

7.2. Respectarea strictă a normelor sanitare, antiincendiare și urbanistice.

7.3. Asigurarea accesului pentru instalarea pe teren a indicatoarelor de hotar și de geodezie.

7.4. Neadmiterea schimbării destinației terenului și edificării construcțiilor în lipsa autorizației de construire.

7.5. Îndeplinirea condițiilor servituții instituite.

8. Serviciul fiscal de stat va percepe impozitul pe bunurile imobiliare.

9. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare va asigura:

9.1. Perfectarea și prezentarea spre semnare și autentificare notarială a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, cu includerea grevărilor publice, precum și a contractului de locațiune.

9.2. Operarea modificărilor respective în documentația cadastrală a terenurilor cu numerele cadastrale 0100206002, 0100206254, 0100206255, 0100206256 și 0100206257.

9.3. Prezentarea la Serviciul cadastral teritorial Chișinău a planurilor geometrice ale terenurilor municipale modificate corespunzător (numerele cadastrale specificate la subpct. 9.2), ținându-se cont de actualizarea datelor cadastrale.

10. Serviciului cadastral teritorial Chișinău, la cerere :

10.1. Va înregistra drepturile, inclusiv servitutea conform contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent și contractului de locațiune, precum și va aviza în scris proprietarul de teren asupra grevărilor publice privind folosirea terenului.

10.2. Va opera modificări în documentația cadastrală a terenurilor cu numerele cadastrale specificate la subpct. 9.2, ținându-se cont de actualizarea datelor cadastrale.

11. Se abrogă prevederile referitoare la terenurile cu nr. cadastrale 0100206201 și 0100206255, din anexa la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/15 din 13.05.2014 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Centru” (pozițiile nr. 1974 și respectiv 1997).

12. Prezenta decizie poate fi contestată cu cerere de chemare în judecată, depusă la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, municipiul Chișinău (str. Kiev, 3), în termen de 30 zile de la comunicare, în corespundere cu prevederile Codului administrativ al Republicii Moldova.

13. Viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău va asigura controlul executării prevederilor prezentei decizii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR INTERIMAR
AL CONSILIULUI MUNICIPAL

Adrian TALMACI

PLANUL LOTURILOR

Aferent obiectivului privat al:

Societății pe acțiuni „Magazinul Universal Central „UNIC”

nr. 1 - în proprietate; nr. 2 - provizoriu, pentru amenajare complexă de utilitate publică, fără drept de îngrădire, întru executarea hotărârii de judecată irevocabilă

situat în sectorul: **Centru, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8**

Aria loturilor: **nr. 1 - 1,2863 ha;**

nr. 2 - 0,2138 ha;

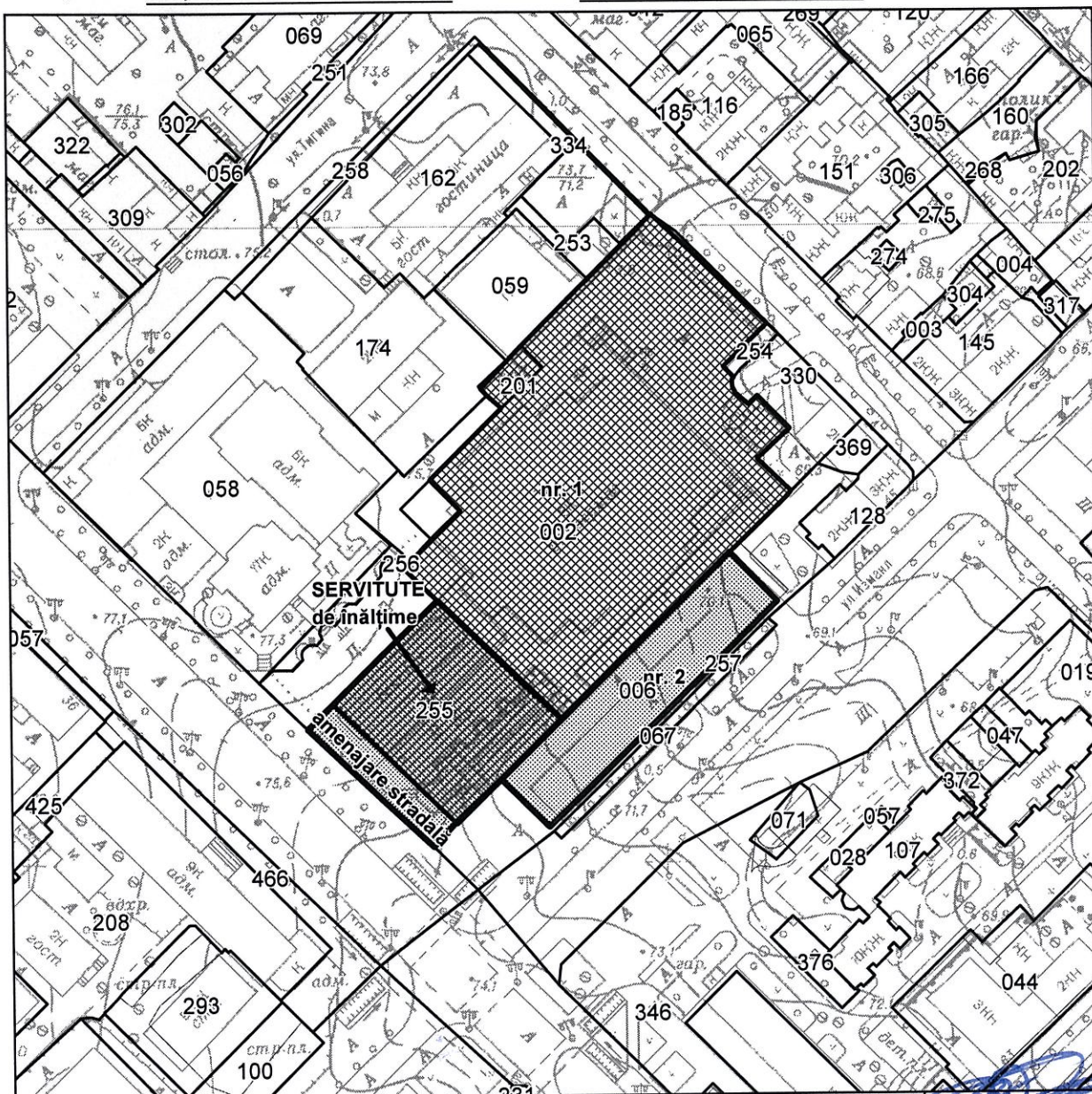
COORDONAT:

Șef al DGAURF

Svetlana Dogotaru
Svetlana Dogotaru

Scara: **1:1500**

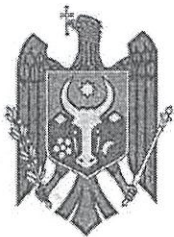
Planșa: **67, 55**



Șeful secției	Igor Cristal
Specialist principal	Vlad Cozma

SECRETAR INTERIMAR AL
CONSILIULUI

Adrian Talmaci
Adrian Talmaci



MINISTERUL JUSTIȚIEI AL REPUBLICII MOLDOVA

Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC

IGOR DOROFTEI

Program: Luni-Vineri 08³⁰ - 17³⁰, orele de primire zilnic 08³⁰-10³⁰
MD-2005, mun. Chișinău, bd. Grigore Vieru 3 of. 31,
tel. (022) 27-75-85 mob. 079-437501, 068401064 e-mail: igor.doroftei@mail.ru/ igor.doroftei.id@gmail.com
c/f 43225012. cont IBAN MD09VI022391100000005MDL în BC "Victoriabank" SA
filiala nr.11 cod bancar VICBMD2X883



nr.R064-678/2021

11.03.2021

05.03.21

CONTROL

Primăria mun. Chișinău

Direcția Asistență Juridică

e-mail: primaria@pmc.md

creditor: SA „Magazinul Universal Central „Unic”

mun. Chișinău bd. Ștefan cel Mare nr. 8

INTERPELARE

În gestiunea executorului judecătoresc Doroftei Igor se află spre executare, documentul executoriu nr.3-2009/2016 din 26.06.2017 emis de Judecătoria Chișinău sediul Centru, prin care instanța de judecată a hotărât:

”Se obligă Consiliul mun. Chișinău de a transmite, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA „Magazin Universal Central „UNIC”, cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0100206.002, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8.

Se obligă Consiliul mun. Chișinău de a încheia cu SA „Magazin Universal Central „UNIC”, contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8.”

Până în prezent debitorul n-a executat hotărârea judecătorească, și n-a informat executorul judecătoresc despre măsurile întreprinse.

Reieșind din cele expuse, executorul judecătoresc, solicită informația:

1. dacă, proiectul de decizie și alte materiale privind executarea documentului executoriu nr.3-2009/2016 din 26.06.2017 au fost avizate de către Direcția Asistență Juridică și de comisiile de specialitate;

2. dacă, proiectul de decizie privind executarea documentului executoriu nr.3-2009/2016 din 26.06.2017 a fost înregistrat în secretariatul Consiliului mun. Chișinău;

Atentionăm faptul, că în baza art. 120 al Constituției RM, este obligatoriu respectarea și îndeplinirea tuturor hotărârilor instanței de judecată, precum și colaborarea solicitată de aceștia în timpul procesului de executare a hotărârilor judecătorești de toate organele statale și nestatale.

În caz, de neexecutare a cerințelor executorului judecătoresc, potrivit art.23 Codului de executare, art. 421 Codului contravențional, persoanele care nu execută sau împiedică executarea unei hotărâri judecătorești pot fi sancționați contravențional, în conformitate cu art.318 și 319 Cod contravențional.

Informația solicitată urmează a fi remisă în termen de 10 zile la adresa mun. Chișinău, bd. Grigore Vieru 3 of.31.

Executor judecătoresc



IGOR DOROFTEI



12.03.2021

dl. A. Chigoricchi
290421



CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
Direcția generală arhitectură,
urbanism și relații funciare
Tel.: (022) 22-15-45, (022) 20-17-28
INTRARE Nr. 584
29 04 2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

Direcția asistență juridică

nr. 923 din 29.04.2021
la nr. din

CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
Direcția generală arhitectură,
urbanism și relații funciare
Tel.: (022) 22 73 16, (022) 20 17 27
INTRARE Nr. 01/1-19-1440
« 05 » 05 2021

dl. Bors
05.05.21
Direcția generală arhitectură,
urbanism și relații funciare

În contextul notei Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 01/1-07-1152 din 09.04.2021 cu privire la executarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 29.01.2019 prin care Consiliul municipal Chișinău este obligat să transmită ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA "Magazinul Universal Central UNIC", cu încheierea contractului de vânzare cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0100206.002, comunicăm următoarele:

Prin hotărârea din 26 iunie 2017 a Judecătoriei 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 0100206.002 și a fost obligat Consiliul municipal Chișinău să încheie cu SA Magazinul Universal Central „UNIC” contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006.

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

Prin Decizia Curții Supreme de Justiție, s-a respins recursul depus de către Consiliul municipal Chișinău și menținută decizia din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 26 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Prin urmare, conform hotărârilor instanțelor de judecată, 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 0100206.002 și a fost obligat Consiliul municipal Chișinău să încheie cu SA Magazinul Universal Central „UNIC” contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006.

Conform art. 53 alin. (1) și (5) din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, 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 121/2007, 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.

Conform pct. 5 din Regulamentul enunțat, În cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului, respectînd principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislație ... În cazul formării, conform prezentului punct, a unor bunuri noi, modificările corespunzătoare se introduc în registrul bunurilor imobile în baza ordinului Agenției Proprietății Publice pentru terenurile aferente din domeniul privat al statului și în baza deciziei consiliului local – pentru terenurile aferente din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Totodată, potrivit Legii nr. 1308 din 25-07-1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului, art. 4 alin (9) Vinzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pămîntului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi

format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

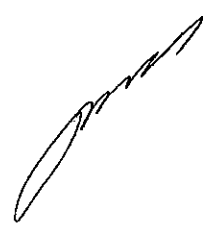
Prin urmare, menționez că privatizarea terenului aferent construcției proprietate privată a SA Magazinul Universal Central „UNIC” urmează să se efectuează în conformitate cu normele enunțate supra

Cu titlu de informare, comunicăm că la cererea Societății pe Acțiuni Magazinul Universal Central „UNIC”, la data de 28.10.2020 executorul judecătoresc Igor Doroftei a intentat procedura de executare a documentului executoriu nr. 3-2009/2016 din 26.06.2017 prin care Consiliul municipal Chișinău a fost obligat să transmită, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA „Magazinul Universal Central „UNIC”, cu încheierea contractului de vânzare cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare 8, și obligarea Consiliului municipal Chișinău să încheie cu SA „Magazinul Universal Central „UNIC”, contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare 8.

La data de 19.02.2021, în adresa debitorului, Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău a parvenit încheierea executorului judecătoresc nr. R064-678/2021 din 16.02.2021 cu privire la aplicarea sechestrului pe terenul aferent magazinului universal central „UNIC”, cu nr. cadastrale 0100206.002 și 0100206.006 din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 3-2009/2016 din 26.06.2017, emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, și privind interzicerea Primăriei mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și subdiviziunilor acestora de a întocmi oricare acte procedurale în privința bunului imobil nominalizat. Ambele încheieri au fost contestate cu cerere de chemare în judecată.

Totodată expediem atașat interpelarea executorului judecătoresc Igor Doroftei nr. 07-116/1473 din 13.03.2021 pentru a comunica informația solicitată.

Șef al Direcției asistență juridică
Valerii BOGDAN



Ex. Cristina Hristoforov
022201706



PRIMARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
PRETURA SECTORULUI CENTRU



Nr. 262/03-14 din 09.04.2021

la nr. _____ din _____

dl. A. Grigorișchi
130421



**Direcția Generală Arhitectură,
Urbanism și Relații Funciare**

**SA „Magazinul Universal Central
Unic”, bd Ștefan cel Mare și Sfânt, 8,
MD-2001 (pentru informare)**

La adresarea Dvs Pretura sectorului Centru vă informează că într-adevăr, pe terenul adiacent magazinului „Unic” este amenajată o parcare, dar ce nu are instalat sistem funcțional de taxare electronică.

Conform garanției SA „Magazinul Universal Central Unic”, scrisoarea nr. 25 din 04.03.21., sistemul de taxare nu va fi pus în funcțiune până vor fi emise actele permise.

Beneficiarul a fost prevenit că în cazul nerespectării garanției, va fi inițiată procedura administrativă de demontare.

Cu respect,

dl. C. Cristel
16.04.21
Vicepreședinte

dl. Dmitri Mitioglo

Dmitri Mitioglo

Ex.A. Pricop
022 275 314



HOTĂRÂRE
În numele legii

26 iunie 2017

mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru

Instanța compusă din:

Președintele ședinței, judecător - Sergiu Stratan
grefier - Alisa Manciul

În sediul instanței, în ședință publică, judecând pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către reprezentantul reclamantei SA „Magazin Universal Central „UNIC”, Vladislav Roșca împotriva Consiliului municipal Chișinău privind constatarea inacțiunilor și obligarea emiterii actelor administrative,

c o n s t a ță :

Argumentele participanților la proces

La 29 decembrie 2016, reclamanta SA „Magazin Universal Central „UNIC” s-a adresat instanței de judecată cu o acțiune împotriva pârâtului Consiliul municipal Chișinău prin care solicită constatarea neexaminării în termen a solicitării reclamantei cu privire la privatizarea terenului aferent bunurilor imobile cu nr. cadastral 0100026.002 aflat în posesia SA „Magazin Universal Central „UNIC” și încheierea contractului de locațiune a terenului aferent, nepasibil de privatizare, cu nr. cadastral 0100026.006 aflat în posesia SA „Magazin Universal Central „UNIC”; obligarea pârâtului să examineze cererea reclamantei și să transmită, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA „Magazin Universal Central „UNIC”, cu semnarea contractului de vânzare, în privința terenului cu nr. cadastral 0100026.002, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, nr. 8; obligarea pârâtului să examineze cererea reclamantei și să încheie cu SA „Magazin Universal Central „UNIC” contractul de locațiune în privința terenului nepasibil de privatizare cu nr. cadastral 0100026.006, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, nr. 8.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la 14 aprilie 2016, S.A. Magazinul Universal Central „UNIC” a depus, în adresa Consiliului municipal Chișinău și a Primarului General al mun. Chișinău, cerere privind privatizarea terenului cu nr. cadastral 0100026.002 și transmiterea în arendă a terenului cu nr. 0100026.006, ambele amplasate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, nr. 8, înregistrată în cancelaria Primăriei mun. Chișinău cu nr. 06-111/1241/2011 din 14 aprilie 2016. Ulterior, în conformitate cu cerințele 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 - extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice; extrasul din Registrul bunurilor imobile [capitolele A și B, construcție cu teren aferent distinct, pasibili

privatizării] și planul geometric, eliberate de Oficiul cadastral teritorial 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, eliberat de Inspectoratul fiscal; rechizitele bancare, confirmate prin certificat bancar; studiu topografic în scară 1:500. Prin faptul expedierii demersului nr. 01/1-08-935 din 22 aprilie 2006, de fapt, a fost confirmată înregistrarea cererii din 14 aprilie 2016. Urmare a multiplelor discuții ale reprezentanților S.A. Magazinul Universal Central "UNIC" cu funcționari ai subdiviziunii responsabile - Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, discuții avute după depunerea cererii din 14 aprilie 2016, 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 nr. 1428 din 16 decembrie 2008. În scopul soluționării situației conturate, reclamanta a depus în adresa Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău, o cerere prealabilă adresată Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău, în vederea accelerării procesului de examinare a cererii din 14 aprilie 2016. Cererea prealabilă a fost înregistrată în cancelaria Primăriei mun. Chișinău la 31 octombrie 2016, cu nr. 06-111/1241/2011. Până la data depunerii prezentei cereri de chemare în judecată, reclamanta nu a recepționat nici un răspuns de la autoritățile numite referitor la cererea prealabilă depusă.

Reclamanta a indicat că terenurile care constituie obiect al cererii din 14 aprilie 2016 - terenul cu nr. cadastral 0100026.002 și terenul cu nr. 0100026.006 - au fost repartizate în folosință S.A. Magazinului Universal Central „UNIC” prin Decizia Primarului 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. 0100206002 din 13 aprilie 2000 și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0100206006 din 10 decembrie 1997. Actualmente, conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenurile constituie proprietate municipală și sunt grevate cu dreptul de folosință al S.A. Magazinul Universal Central „UNIC”. A comunicat că, pentru folosința acestor terenuri, prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 44/28 din 18 aprilie 2006, a fost impusă plata unei taxe anuale de arendă, stabilite de Consiliul municipal Chișinău. Legalitatea deciziei numite a fost confirmată printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă - Decizia Curții Supreme de Justiție din 14 august 2008. Pentru acest fapt, până în prezent, S.A. Magazinul Universal Central „UNIC” continuă să achite, iar Primăria mun. Chișinău să primească, taxa anuală de arendă (plata pentru folosință) a terenurilor vizate - terenul cu nr. cadastral 0100206002 și terenul cu nr. cadastral 0100206006. Astfel, cu referire la terenul cu nr. cadastral 0100206002, a făcut trimitere la prevederile art. 22 alin. [1] din Legea nr. 121 din 4 mai 2007, conform căreia terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private constituie obiect al privatizării. În cazul dat, terenul aferent bunului imobil [construcția Magazinul „UNIC”] cu nr. cadastral nr. 0100206.002.01], adică terenul cu nr. cadastrale 0100206002, așa cum spune norma legală, poate fi privatizat. Norma de la art. 53 alin. [1] din aceeași lege, indică - „Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern”, și anume - Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, numit mai sus. Cu privire la terenul cu nr. cadastral 0100206006, a menționat că datele din Registrul bunurilor imobile indică asupra

ptului că acesta este în proprietatea municipiului Chișinău și face parte din domeniul public al acestuia, prin urmare sunt aplicabile normele Legii nr. 91 din 5 aprilie 2007. Respectiv, reglementările art. 2 alin. [1] lit. a] din Legea nr. 91 din 5 aprilie 2007, statuează că „*terenurile din domeniul public... a] nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii*”. Norma de la alin. [6] al aceluiași articol statuează că „*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*”. Din circumstanțele speței reclamanta constată 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 - Decizia Primarului mun. Chișinău nr. 21/36-20 din 24 iulie 1997 [or, la data respectivă, primarul era competent să decidă darea în folosință a terenurilor]. O a doua condiție care caracterizează condiția existenței unui raport de locațiune/arendă este cea a achitării taxei pentru folosirea [taxă de arendă] terenului respectiv - de asemenea este executată, aceasta fiind impusă prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 44/28 din 18 aprilie 2006, care se execută anual până în prezent. Astfel, relevă că reclamanta 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. Conform pct. 7 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, „*cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent [în continuare - Cumpărător] poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest 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 în calitate de Cumpărător sau locatar/arendaș în nume propriu*”. Astfel, în scopul oficializării raporturilor de locațiune/arendă asupra terenului cu nr. cadastral 0100206006, dar și pentru a exercita dreptul la privatizarea terenului aferent construcției privatizate, respectând prevederile art. 22 și 53 din Legea nr. 121 din 4 mai 2007, art. 2 din Legea nr. 91 din 5 aprilie 2007, precum și prevederile pct. 7,13,14,29¹ din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, reprezentantul S.A. Magazinul Universal Central „UNIC” [și anume directorul executiv al societății] a depus, în numele acesteia, cererea din 14 aprilie 2016. Așa cum statuează pct. 15 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, primarul are obligația ca, „*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. Chiar și dacă ar fi existat un refuz din partea autorităților publice locale în vânzarea-cumpărarea terenului aferent, pct. 17 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda*

tenurilor aferente, de asemenea reglementează modul de acțiune al acestora și termenele care trebuie întreprinse aceste acțiuni. Astfel, „în caz de refuz al eliberării borderoului de scut 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 instanța de judecată”.

Văzând în vedere circumstanțele de mai sus, precum și faptul că, nici Primarul General al mun. Chișinău, nici Consiliul municipal Chișinău, nu a înaintat nici o obiecție reclamantei față de folosința terenurilor indicate și continuă să recepționeze taxa de arendă a terenurilor, acestea recunosc aflarea în folosință [locațiune, de facto] a terenurilor indicate. Prin urmare, rămâne absolut inexplicabilă și nemotivată, implicit ilegală, nesoluționarea cererii din 14 aprilie 2016 de către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău.

În ședința de judecată reprezentanții reclamantei au susținut cererea de chemare în judecată pentru motivele formulate în ea, solicitând admiterea acesteia.

Pârâtul Consiliul municipal Chișinău, fiind citat în două rânduri (f.d. 40, 43), în ședința de judecată nu și-a delegat reprezentantul.

Aprecieri instanței de judecată

Audiind explicațiile participanților la proces, cercetând materialele dosarului, instanța admite cererea de chemare în judecată, din considerentele arătate *infra*:

Instanța constată că reclamanta solicită constatarea neexaminării în termen a cerinței reclamantei cu privire la privatizarea terenului aferent bunurilor imobile cu nr. cadastral 0100026.002 aflat în posesia SA „Magazin Universal Central „UNIC” și încheierea contractului de locațiune a terenului aferent, nepasibil de privatizare, cu nr. cadastral 0100026.006 aflat în posesia SA „Magazin Universal Central „UNIC”; obligarea pârâtului să examineze cererea reclamantei și să transmită, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA „Magazin Universal Central „UNIC”, cu semnarea contractului de vânzare, în privința terenului cu nr. cadastral 0100026.002, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, nr. 87 obligarea pârâtului să examineze cererea reclamantei și să încheie cu SA „Magazin Universal Central „UNIC” contractul de locațiune în privința terenului nepasibil de privatizare cu nr. cadastral 0100026.006, amplasat în mun. Chișinău, db. Ștefan cel Mare, nr. 8.

Astfel, instanța atestă că obiectul acțiunii îl constituie un litigiu de contencios administrativ privind nesoluționarea în termen a unei cereri și obligarea autorității publice de a emite actele administrative.

În acest context, instanța menționează că potrivit art. 2 din Legea contenciosului administrativ, *litigiu de contencios administrativ* este un litigiu pasibil de soluționare de către instanța de contencios administrativ competentă, generat fie de un act administrativ, fie de nesoluționarea în termenul legal a unei cereri privind recunoașterea unui drept recunoscut de lege, în care cel puțin una dintre părți este o autoritate publică sau un funcționar al acestei autorități.

De asemenea, potrivit art. 3 din Legea contenciosului administrativ, (1) 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

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

Potodată, potrivit art. 14 și 15 din Legea contenciosului administrativ, (1) 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. (2) 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. (3) Termenul de 30 de zile specificat la alin. (1) nu se extinde asupra actului administrativ cu caracter normativ.

(1) Cererea prealabilă se examinează de către organul emitent sau ierarhic superior în termen de 30 de zile de la data înregistrării ei, decizia urmând a fi comunicată de îndată petiționarului dacă legislația nu prevede altfel. (2) Organul emitent este în drept: a) să respingă cererea prealabilă; b) să admită cererea prealabilă și, după caz, să revoce sau să modifice actul administrativ. (3) Organul ierarhic superior este în drept: a) să respingă cererea prealabilă; b) să admită cererea prealabilă și să anuleze actul administrativ în tot sau în parte, să oblige organul ierarhic inferior să repună în drepturi persoana respectivă ori, după caz, să revoce actul administrativ emis cu acordul său.

Mai mult, potrivit art. 16 din Legea contenciosului administrativ, (1) 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. (2) 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. (3) Reclamanții, în acțiunile născute din raporturi de contencios administrativ, sînt scutiți de plata taxei de stat.

În acest context, instanța menționează că, la 14 aprilie 2016, reclamanta a depus o cerere în adresa Consiliului mun. Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău prin care solicită cumpărarea (privatizarea) terenului aferent cu suprafața de 1,384 ha, nr. cadastral 0100206.002; transmiterea în locațiune (arendă), până la valorificarea PUZ-ului, a terenului aferent cu suprafața de 0,2133 ha, nr. cadastral 0100206.006 (f.d. 18).

Potodată, instanța constată că prin Răspunsul din 22 aprilie 2016, Consiliul mun. Chișinău, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a solicitat de la reclamantă setul de acte necesar (f.d. 16).

Ulterior, la 12 mai 2016, reclamanta a remis în adresa Consiliului mun. Chișinău, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, setul de acte solicitat (f.d. 17, 82).

În acest context, instanța atestă că reclamanta, la 31 octombrie 2016, s-a adresat repetat cu o cerere către pârât, solicitând urgentarea examinării cererii din 14 aprilie 2016 (f.d. 13-15).

fel, neprimind un răspuns la cererea din 31 octombrie 2016, reclamanta, la 29 decembrie 2016, s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată (f.d. 4-11).

În data de 11 ianuarie 2017, reclamanta a recepționat răspunsul pârâtului, prin care acesta a refuzat în satisfacerea cererii deoarece imobilul cu nr. cadastral 010020600201 este folosit în comun de doi coproprietari și necesitatea ca fiecare coproprietar să prezinte cerere adresată în modul stabilit Primăriei, cu anexarea actelor ce confirmă dreptul de proprietate asupra imobilului în cauză, inclusiv acordul privind stabilirea cotei-părți din imobil (f.d. 44).

Potrivit art. 24 din Legea contenciosului administrativ, (1) instanța de contencios administrativ examinează cererea cu participarea reclamantului și pârâtului și/sau a reprezentanților acestora, în condițiile Codului de procedură civilă, cu unele excepții prevăzute de prezenta lege. (2) Neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a părților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică examinarea cererii, iar în cazul în care este imposibil de a judeca cauza în lipsa reclamantului, instanța de contencios administrativ va scoate cererea de pe rol în condițiile Codului de procedură civilă. (3) La examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probațiunii este pusă pe seama pârâtului, iar în materie de despăgubire, sarcina probațiunii revine ambelor părți.

De asemenea, potrivit art. 25 din Legea contenciosului administrativ, (1) Judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ adoptă una din următoarele hotărâri: a) respinge acțiunea ca fiind nefondată sau depusă cu încălcarea termenului de prescripție; b) admite acțiunea și anulează, în tot sau în parte, actul administrativ sau obligă pârâtul să elibereze actul administrativ cerut de reclamant ori să elibereze un certificat, o adeverință sau o altă actă care alt înscris, ori să înlăture încălcările pe care le-a comis, precum și dispune judecarea în contul reclamantului a despăgubirilor pentru întârzierea executării hotărârii; c) admite acțiunea și constată circumstanțele care justifică suspendarea activității consiliului local sau a consiliului raional, după caz.

În cazul în care instanța va analiza fiecare pretenție formulată de reclamantă în mod separat.

cu privire la constatarea neexaminării în termen a solicitării reclamantei privind privatizarea terenului aferent și încheierea contractului de locațiune a bunurilor imobile:

Întrucât cum s-a stabilit *supra*, la 14 aprilie 2016, reclamanta a depus o cerere în adresa Consiliului mun. Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău prin care solicită vânzarea (privatizarea) terenului aferent cu suprafața de 1,384 ha, nr. cadastral 0100206.002; transmiterea în locațiune (arendă), până la valorificarea PUZ-ului, a terenului aferent cu suprafața de 0,2133 ha, nr. cadastral 0100206.006.

Potrivit pct. 15, 16 și 17 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor/locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 15 decembrie 2008, 15. La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local: să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric; să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr. 2 la prezentul regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sînt părți

onente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent; să prezinte liului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea ului respectiv; după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul nzare-cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului. a adoptarea de către consiliul local a deciziei privind vânzarea terenului aferent, u fiecare teren aparte, se ține cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe ren comun cu același număr cadastral și al proprietarilor terenurilor adiacente. 17. În e refuz al eliberării borderoului de calcul al prețului de vânzare a terenului aferent, um și la vânzarea terenului respectiv, autoritatea care refuză va prezenta părătorului, în termen de 30 zile, un răspuns în scris în care se vor indica motivele c imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanța de cată.

cest context, instanța constată că pârâtul, prin organele sale subordonate, nu a tionat cererea în termenul de 30 de zile indicat în actul normativ de mai sus, fapt u care costată neexaminarea în termen a solicitării reclamantei cu privire la atizarea terenului și încheierea contractului de locațiune.

privire la obligarea Consiliului mun. Chișinău de a transmite, ca rezultat al atizării, în proprietatea SA „Magazin Universal Central „UNIC”, cu încheierea ractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0100206.002, situat în mun. inău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8:

ivit art. 2 din Legea nr. 121 din 5 mai 2007 privind administrarea și deetizarea rietății publice, prin *bun pasibil de privatizare* se înțelege pachet de acțiuni, parte (cotă) ală, bun imobil distinct, încăperi nelocuibile, complex de bunuri imobile, teren, alte uri care se află în domeniul privat al proprietății publice.

asemenea, potrivit art. 53 din Legea nr. 121 din 5 mai 2007 privind administrarea și atizarea proprietății publice, (1) Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se atizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu lația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin lăment, aprobat de Guvern. (5) Nu pot fi privatizate terenurile: a) din domeniul ic; b) aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; c) poluate substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase; d) u potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

copul implementării articolului 53 alin. (1) din Legea nr. 121 din 5 mai 2007 privind inistrarea și deetizarea proprietății publice, Guvernul, la 16 decembrie 2008, prin ărârea nr. 1428, a aprobat Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea ocațiunea/arenda terenurilor aferente.

fel, potrivit pct. 2 din Regulament, prezentul Regulament stabilește condițiile și modul vnzare-cumpărare, locațiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al ului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, um și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de atizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în tate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere tinate păstrării produselor agricole, fățări, ateliere de reparație și de păstrare a

canismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, stații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație),osite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare - terenuri aferente). De asemenea, potrivit pct. 3 din Regulament, terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Otodată, potrivit pct. 4 din Regulament, 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 dihnă, 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.

Conform pct. 6 din Regulament, vânzarea sau locațiunea/arendă terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafața și adresa terenului.

Potrivit pct. 7 din Regulament, cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent (în continuare - Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest 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 în calitate de Cumpărător sau locatar/arendaș în nume propriu.

De asemenea, conform pct. 13-17 din Regulament, 13. 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. 14. 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) copia certificatului înregistrării de stat - 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 Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; 4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate; 5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz. 15. La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data

...cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru Consiliul 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. 1 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 teren comun cu același număr cadastral și al proprietarilor terenurilor adiacente. 17. 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 care fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanța de judecată.

În acest sens, instanța atestă că potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral 0100206.002, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8 aparține cu drept de proprietate mun. Chișinău.

Potodată, potrivit aceluiași extras, pe terenul cu nr. cadastral 0100206.002 se află o construcție comercială, cu nr. cadastral 0100206.002.01 care aparține cu drept de proprietate reclamantei SA „Magazin Universal Central „UNIC”, cotă parte 1. Alte bunuri imobile, conform extrasului, pe terenul respectiv nu sunt.

În acest sens, instanța observă că reclamanta a depus, la solicitare toate actele indicate la pct. 14 din Regulament și solicitate de pârât. Mai mult, la depunerea acestora, pârâtul nu a făcut vreo obiecție, indicând - „am recepționat setul de acte sus-indicate” (f.d. 86).

Potodată, instanța menționează că terenul a cărui privatizare se solicită nu face parte din terenurile indicate la pct. 4 din Regulament. Or, potrivit materialelor dosarului, acesta face parte din domeniul privat al municipiului Chișinău. Astfel, potrivit 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). Mai mult, potrivit Răspunsului Agenției Relații Funciare și Cadastru din 15 iunie 2017, în opinia agenției, terenul cu suprafața de 1,384 ha, nr. cadastral 0100206002 din bd. Ștefan cel Mare, face parte din domeniul privat (f.d. 85).

De asemenea, instanța constată că terenul respectiv este dat în folosință reclamantei prin actul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 8 decembrie 1999 (f.d. 45, 25, 33), iar prin Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 44/28 din 18 aprilie 2006, reclamanta a fost obligată la plata pentru folosirea terenului respectiv (f.d. 29).

În urmărire, instanța menționează că reclamanta întrunește cerințele pentru a putea beneficia de dreptul de a solicita privatizarea terenului respectiv, pârâtul neaducând vreun argument întemeiat care ar demonstra contrariul.

argumentul pârâtului privind existența mai multor coproprietari la exploatarea imobil cu nr. cadastral 0100206.002.01 este lipsită de suport probant, fiind în contradicție cu datele indicate în Extrasul din Registrul bunurilor imobile.

În fine, instanța reține că, anterior, *Curtea Supremă de Justiție, prin Decizia din 30 octombrie 2011* în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată a Tatiana de Starovina Svetlana, Î.I. „Gutu Sergiu”, S.R.L. „Optim GTV”, S.R.L. „Opincuța”, Olachi Veaceslav, Stoianova Angela, Tcaci Ana și Tcaci Vladimir împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii S.R.L. „RO.MA.GHE” și S.R.L. „Nguyen și Trung” privind contestarea actului administrativ și obligarea transiterii în proprietate a reclamanților a lotului de teren aferent încăperii nelocative din str. Armeneasca, nr. 84 mun. Chișinău conform cotelor-părți deținute în acest imobil, la fel s-a confruntat cu un act similar emis de către Consiliul mun. Chișinău, și a relevat următoarele: “[T]otodată, instanța de recurs reiterează și prevederile art. 17 din Regulament sus enunțat, care statuiază că, în caz de refuz la vânzarea terenului respectiv, autoritatea care refuză, va prezenta pârătorului, în termen de 30 zile, un răspuns în scris în care se vor indica motivele ce fac posibilă vânzarea-cumpărarea terenului, or, Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Externe prin răspunsul din 19.04.2012 a indicat că în vederea examinării proiectului de decizie cu privire la atribuirea terenului în proprietate privată, urmează să fie depuse cererile din partea celor doi coproprietari de imobil și prezentarea actelor necesare. În acest sens, Colegiul judiciar a reținut faptul că, din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, odată cu depunerea cererii de vânzare a terenului aferent obiectivului din str. Armeneasca, nr. 84 mun. Chișinău, reclamanții au anexat copiile actelor necesare, conformându-se astfel Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, or, prima instanță corect a stabilit că, pârâtul urma și era în drept să examineze cererea de privatizare în limita cotelor-părți ale reclamanților. Astfel, prin prisma art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, ținând cont de jurisprudența CEDO care spune că noțiunea de „proprietate” are un sens autonom care nu se reduce numai la dreptul de proprietate asupra terenurilor și care nu depinde de calificările formale conform normelor de drept intern, instanța de apel corect a concluzionat că, refuzul Consiliului mun. Chișinău încalcă dreptul de proprietate al reclamanților.”

În urmare, având în vedere netemeinicia refuzului pârâtului, instanța, constatând că reclamanta întrunește condițiile stabilite de lege, urmează să oblige Consiliul mun. Chișinău de a transmite, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA „Magazin Universal Central „UNIC”, cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0100206.002, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8.

În fine, cu privire la obligarea Consiliului mun. Chișinău de a încheia cu SA „Magazin Universal Central „UNIC”, contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8:

Instanța menționează că potrivit art. 2 din Legea nr. 91 din 5 aprilie 2007 privind terenurile de proprietate publică și delimitarea lor, (1) Terenurile din domeniul public sînt inalienabile, inesesizabile 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 silite; asupra lor nu se pot constitui garanții reale; c) nu pot fi dobîndite de terți prin uzucapiune. (2) Actele juridice

încheiate cu încălcarea alin.(1) sînt lovite de nulitate absolută. (3) Terenurile din domeniul public pot fi trecute în domeniul privat doar în condițiile legii. (4) 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. (5) 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 hotărîre de Guvern, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comun). (6) Concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor din domeniul public se fac, după caz, prin hotărîre de Guvern, decizie a consiliului autorității administrației publice locale de nivelul întâi sau al doilea. (7) 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. (8) Statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială poate atribui terenuri în folosință persoanelor juridice cu scop nelucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, în conformitate cu legislația.

De asemenea, potrivit pct. 29¹ din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea locațiunea/arenda terenurilor aferente, terenurile din domeniul public pot fi date în locațiune/arendă în condițiile Legii nr.91-XVI din 5 aprilie 2007 privind terenurile de proprietate publică și delimitarea lor.

Întrucât, potrivit pct. 29³ din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea locațiunea/arenda terenurilor aferente, terenurile de proprietate publică ale unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se transmit în locațiune/arendă de autoritățile administrației publice locale respective.

În acest sens, instanța constată că, desi prin cererile prealabile depuse, reclamanta a solicitat și încheierea contractului de locațiune în privința terenului, cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8, pârâtul, prin argumentele sale, nu s-a expus asupra aspectului respectiv.

Întrucât, instanța constată că potrivit Extrasului din registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8, face parte din domeniul public, aflându-se în proprietatea municipiului Chișinău (f.d. 48)

De asemenea, instanța reține că terenul respectiv este dat în folosință reclamantei SA Magazin Universal Central „UNIC”, temeiul grevării fiind Titlul de autentificare a terenului deținătorului de teren, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 8 decembrie 2006.

Întrucât, instanța menționează că prin Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 44/28 din 18 decembrie 2006, reclamanta a fost obligată la plata pentru folosirea terenului respectiv (f.d. 29). În acest context, instanța relevă că, în prezent, între participanții la proces, există relații de locațiune asupra terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8, relații de locațiune apărute anterior adoptării Legii nr. 91 din 5 aprilie 2007 privind terenurile de proprietate publică și delimitarea lor, act normativ care

102
instituie obligativitatea petrecerii licitației la darea în locațiune a terenurilor ce fac parte din domeniul public.

Or, potrivit art. 875 Cod 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.

Astfel, instanța relevă că în prezent, între părți este încheiată o înțelegere (un acord de voință în sensul noțiunii termenului de "contract" stipulată la art. 666 alin. (1) Cod civil), care, prevede darea în folosință reclamantei (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 mun. Chișinău nr. 44/28 din 18 aprilie 2006).

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

8. În acest sens, având în vedere existența relațiilor de locațiune dintre participanții la proces, însă a neîncheierii până la data depunerii cererii de chemare în judecată a contractului de locațiune în formă scrisă, instanța, întru respectarea normei imperative a art. 876 alin. (1) din Codul civil, va obliga Consiliul mun. Chișinău de a încheia cu SA „Magazin Universal Central „UNIC”, contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8.

În conformitate cu art. 238 - 241 CPC, art. 27 Legea contenciosului administrativ, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de către reprezentantul reclamantei SA „Magazin Universal Central „UNIC”, Vladislav Roșca împotriva Consiliului municipal Chișinău privind constatarea inacțiunilor și obligarea emiterii actelor administrative.

Se constată neexaminarea în termen a solicitării reclamantei cu privire la privatizarea terenului și încheierea contractului de locațiune.

Se obligă Consiliul mun. Chișinău de a transmite, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA „Magazin Universal Central „UNIC”, cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0100206.002, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8.

Se obligă Consiliul mun. Chișinău de a încheia cu SA „Magazin Universal Central „UNIC”, contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecător

Sergiu STRATAN

Copia corespunde originalului

hotărâre definitivă la data de 29.01.2019.

Judecător
Specialist

7 Neveleco

5
75
Prima instanță:

Judecătoria Chișinău (sediul Centru),

Jud. Stratan Sergiu

Dosarul nr. 3a-1787/18

**DECIZIE
(DISPOZITIV)**

29 ianuarie 2019

mun. Chișinău

Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul:

Judecătorii:

Cimpoi Iulia

Danilov Aliona și Secrieru Ion

Grefier:

Moscaliuc Victoria

examinând în ședință publică în ordine de apel, apelul declarat de reprezentantul Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, Tofan Tudor, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SA „Magazin Universal „UNIC” împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la constatarea neexaminării în termen a solicitării privind privatizarea terenului aferent bunurilor imobile, încheierea contractului de locațiune a terenului aferent, obligarea examinării cererii și transmiterea în proprietate cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, examinarea cererii și încheierea contractului de locațiune a terenului aferent imobilului, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 26 iunie 2017 prin care acțiunea a fost admisă, după expunerea esenței cauzei de către judecătorul-raportor Secrieru Ion,-

În conformitate cu art. 385 al.(1) lit. a), art. art. 389, 390 CPC, Colegiul Civil,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de reprezentantul Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, Tofan Tudor.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 26 iunie 2017, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SA „Magazin Universal „UNIC” împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la constatarea neexaminării în termen a solicitării privind privatizarea terenului

aferent bunurilor imobile, încheierea contractului de locațiune a terenului aferent, obligarea examinării cererii și transmiterea în proprietate cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, examinarea cererii și încheierea contractului de locațiune a terenului aferent imobilului.

Decizia este definitivă și executorie din momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni, de la data comunicării deciziei, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
Judecătorul:
Judecătorii:

[Handwritten signatures]

Cimpoi Iulia

Danilov Aliona

Secrieru Ion



Copia corespunde
originalului

Judecător
Specialist

T Neculcea

[Handwritten signature]

Dosarul nr. 3ra-4/20

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

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

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 0100206.002 și transmiterea în arendă a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, ambele terenuri amplasate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 8.

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 0100206.002 și terenul cu nr. cadastral 0100206.006 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. 0100206002 din 13 aprilie 2000 și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0100206006 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 0100206002 și terenul cu nr. cadastral 0100206006).

A specificat cu referire la terenul cu nr. cadastral 0100206002, făcând referire la prevederile art. 22 alin. (1) din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice, că terenul aferent bunului imobil

(construcția magazinul „UNIC”) cu nr. cadastral 0100206.002.01, adică terenul cu nr. cadastral 0100206002, așa cum reglementează norma legală, poate fi privatizat.

A evidențiat cu privire la terenul cu nr. cadastral 0100206006, 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 0100206006, 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 0100206.006, 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 0100206.002, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 8 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 0100206.006, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 8.

Prin hotărârea din 26 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de către SA Magazinul Universal Central „UNIC” a fost admisă, a fost constată 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 0100206.002, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 8 și a fost obligat Consiliul municipal Chișinău să încheie cu SA Magazinul Universal Central „UNIC” contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 8.

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 0100206002 și transmiterea în locațiune a terenului aferent cu suprafața de 0,2133 ha, cu nr. cadastral 0100206006.

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 0100206002, lăsând fără examinare capătul de cerere cu privire la transmiterea în locațiune a terenului aferent cu nr. cadastral 0100206006.

A considerat că, intimatul, înaintând pretenția cu privire la obligarea Consiliului municipal Chișinău de a încheia contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8, a omis termenul de prescripție.

A invocat că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, prezentat de către intimat, terenurile cu nr. cadastrale 0100206002 și nr. cadastral 0100206006 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.0100206002 din 13 aprilie 2000 și nr. 0100206006 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 deținerea 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 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 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 0100206.002 și transmiterea în arendă a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, ambele terenuri fiind amplasate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8, 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 autenticată 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 0100026.002 și transmiterea în arendă a terenului cu nr. cadastral 0100026.006, amplasate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8.

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 0100206.002 și încheierea contractului de locațiune a terenului aferent, nepasibil de privatizare, cu nr. cadastral 0100206.006, 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 0100206.002, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8 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 0100206.006, amplasat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8.

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 0100206.002, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8 și obligând Consiliul municipal Chișinău să încheie cu SA Magazinul Universal Central „UNIC” contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de către Tudor Tofan, a ajuns la concluzia netemeiniciei 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 0100206.002 și transmiterea în arendă a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, ambele terenuri fiind amplasate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8.

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 0100206.002 și încheierea contractului de locațiune a terenului aferent, nepasibil de privatizare, cu nr. cadastral 0100206.006, 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, 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 (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/arendăș 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/arendăș al terenului aferent poate acționa numai această întreprindere. Acționarii (participanții) întreprinderii nu pot acționa calitate de Cumpărător sau locatar/arendăș 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 autenticată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare;

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

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

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 țin 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 0100206.002, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 8 este municipiul Chișinău, iar pe acest teren se află o construcție comercială cu nr. cadastral 0100206.002.01, 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. 1).

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 0100206002 din bd. Ștefan cel Mare, 8 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 folosință) 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 0100206.002, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 8. 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 orașenesc (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 nelucrativ 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 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8, Consiliul municipal Chișinău, prin răspunsurile sale, nu s-a expus asupra aspectului respectiv.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8 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 folosință 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 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, pînă în prezent, SA Magazinul Universal Central „UNIC” continuă să achite, iar Primăria mun. Chișinău continue să primească taxa anuală de arendă (plata pentru folosință) 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 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare,8, 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 folosință 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 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 8. 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 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 8 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. 0100206002 din 13 aprilie 2000 și nr. 0100206006 din 10 decembrie 1997 au fost anulate în baza prevederilor Legii nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea 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. 0100206002 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. 0100206006 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 Judecătoriei 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

judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Maria Ghervas

Nicolae Craiu



Mariana Pitic

Copia corespunde
originalului

Judecător
Specialist

+ Neerleco