

Dosar nr.3-350/15

H O T Ă R Î R E

În numele Legii

30 decembrie 2015
mun.Chișinău

Judecătoria Centru

în componență:

Președintele ședinței,

judecătorul

Corcea Nicolae

grefier

Pascal Oxana

Cu participarea:

Avocat

Ciofu Vitalie

Reprezentantul Consiliului municipal Chișinău

Tofan

Alina

Directorul Agenției de Inspectare și Restaurare a Monumentelor

Ștefăniță

Ion

examinînd în ședință publică în ordinea contenciosului administrativ pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către SRL"Finpar Invest" împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la anularea sintagmelor din actul administrativ, intervenient accesoriu Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor,

Constată:

Argumentele participanților la proces:

SRL"Finpar Invest" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la anularea sintagmelor din actul administrativ, intervenient accesoriu Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, a fost admisă cererea SRL"Finpar Invest" și s-a decis reperfectarea relațiilor funciare de arendă pe un termen de 25 ani, fără drept de privatizare a lotului de pământ din strada Maria Cebotari, 20, cu suprafața de 0,2236 ha pentru proiectarea și construirea unui nou obiectiv cu regimul actual de înălțime.

A mai indicat că, consideră sintagmele "fără drept de privatizare" și "cu regimul actual de înălțime" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, ca fiind ilegale și neîntemeiate, deoarece lezează drepturile și interese legitime ale SRL"Finpar Invest" .

A invocat că, potrivit art.9 alin.3 al Legii nr.13.08 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, potrivit pct.7 a Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente , aprobat prin hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008, SRL"Finpar Invest" în calitate de proprietar al imobilului situat în mun.Chișinău, strada Maria Cebotari, 20, are dreptul legal de a pretinde privatizarea terenului care este obiectul relațiilor funciare de arendă a Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014.

SRL"Finpar Invest" a mai indicat că, nu este de accord cu sintagma "cu regimul actual de înălțime" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, care la moment are codul de reglementare urbanistică C3, deoarece stabilirea limitei nominalizate nu este legală, întemeiată și justificată, or potrivit extrasului din procesul verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din XXXXXXXXXX, s-a acceptat chestiunea privind atribuirea codului de reglementare urbanistică C5 pentru construcțiile din strada Maria Cebotari, 20.

Astfel, la finele cererii de chemare în judecată, SRL"Finpar Invest" solicită anularea sintagmelor "fără drept de privatizare" și "cu regimul actual de înălțime" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014.

În ședința de judecată, avocatul SRL"Finpar Invest", Ciofu Vitalie a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat anularea sintagmelor "fără

drept de privatizare” și ”cu regimul actual de înălțime” din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014.

În ședința de judecată, reprezentantul Consiliului municipal Chișinău, Tofan Alina a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată ca fiind tardivă și neîntemeiată invocând că, decizia contestată a fost emisă la cererea SRL”Finpar Invest”, însă pînă a fi aprobată aceasta a fost coordonată cu SRL”Finpar Invest”, iar ultima nu a înaintat care-va obiecții referitor la sintagmele ”fără drept de privatizare” și ”cu regimul actual de înălțime”. Consideră sintagma ”fără drept de privatizare” din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, ca fiind legală, deoarece lotul de pămînt din strada Maria Cebotari, 20, cu suprafața de 0,2236 ha, care a fost dat în arendă SRL”Finpar Invest” pe un termen de 25 ani, este din domeniul public și în conformitate cu art.11 alin.1 al legii nr.523 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale, în conformitate cu art.5 alin.1 al Legii nr.91 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, lotul de pămînt din strada Maria Cebotari, 20, cu suprafața de 0,2236 ha nu poate fi supus privatizării, ultimul fiind parte componentă a Grădinii Publice”Ștefan cel Mare și Sfînt”.

Referitor la anularea sintagmei ”cu regimul actual de înălțime” din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014 a invocat că, lotul de pămînt din strada Maria Cebotari, 20, cu suprafața de 0,2236 ha, care a fost dat în arendă SRL”Finpar Invest” pe un termen de 25 ani, este situat în zona codului C3.

Ce ține de tardivitatea acțiunii a indicat că, SRL”Finpar Invest” a făcut cunoștință cu decizia contestată în luna octombrie 2014, la data coordonării proiectului. A mai indicat că, nu poate fi reținut argumentul precum că, SRL”Finpar Invest” a făcut cunoștință cu decizia contestată la data de 31.12.2014, deoarece la această dată a fost semnat contractul de arendă funciară.

În ședința de judecată, Directorul Agenției de Inspectare și Restaurare a Monumentelor, Ștefăniță Ion a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată invocând că, terenul pe care urmează a fi edificată construcția litigioasă este amplasat în limitele Grădinii Publice ”Ștefan cel Mare și Sfînt”, acesta avînd statut protejat de monument de importanță națională regăsindu-se în registrul monumentelor RM ocrotite de stat la poziția 284. Construcția care urmează a fi edificată trebuie în primul rînd să se încadreze din punct de vedere stilistic cu edificiile care sunt părți componente a Nucleului istoric al Chișinăului, avînd în vedere ca aceasta se regăsește în nucleul istoric al Chișinăului.

A mai indicat că, decizia contestată este legală deoarece anume regimul actual de înălțime al edificiilor corespunde rigorilor legale, aceasta încadrîndu-se din punct de vedere stilistic cu edificiile care sunt părți componente a Nucleului istoric al Chișinăului în care se regăsește, inclus de asemenea în Registrul

monumentelor RM ocrotite de stat la poziția 308. A comunicat că, nu poate fi reținut extrasul din procesul verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din XXXXXXXXX, prin care s-a acceptat chestiunea privind atribuirea codului de reglementare urbanistică C5 pentru construcțiile din strada Maria Cebotari, 20, deoarece acesta nicidecum nu substituie în competențe decizia Consiliului Național al Monumentelor Istorice.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului instanța de judecată reține următoarele.

Potrivit prevederilor art.1 alin.(2) al Legii contenciosului administrativ, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

În conformitate cu art.14 alin.1 al Legii contenciosului administrativ, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art.16 alin.1 al Legii contenciosului administrativ, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte a actului respectiv și repararea pagubei cauzate.

În conformitate cu art.25 alin.1 lit. b) al Legii contenciosului administrativ, judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ adoptă una din următoarele hotărâri: admite acțiunea și anulează, în tot sau în parte, actul administrativ sau obligă pârîtul să emită actul administrativ cerut de reclamant ori să elibereze un certificat, o adeverință sau oricare alt înscris, ori să înlăture încălcările pe care le-a comis, precum și dispune adjudecarea în contul reclamantului a despăgubirilor pentru întârzierea executării hotărîrii.

În ședința de judecată s-a stabilit că, la data de 23 decembrie 2014, Consiliul municipal Chișinău a adoptat Decizia nr.11/35 cu privire la reperfectarea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ situat în mun.Chișinău, strada Maria Cebotari, 20, cu SRL"Finpar Invest"(f.d.5).

Potrivit pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, s-a decis reperfectarea relațiilor funciare de arendă pe un termen de 25 ani, fără drept de privatizare a lotului de pământ din strada Maria Cebotari, 20, cu suprafața de 0,2236 ha pentru proiectarea și construirea unui nou obiectiv cu regimul actual de înălțime.

Nefiind de acord cu sintagmele "fără drept de privatizare" și "cu regimul actual de înălțime" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, SRL"Finpar Invest" la data de 28.01.2015 a depus în adresa Consiliului municipal Chișinău o cerere prealabilă în care a solicitat anularea sintagmelor "fără drept de privatizare" și "cu regimul actual de înălțime" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014(f.d.11).

La data de 06 februarie 2015, Consiliul municipal Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Fuciare, au remis în adresa SRL"Finpar Invest" răspunsul la cererea prealabilă sus-nominalizată în care au refuzat satisfacerea cerințelor indicate în cererea prealabilă(f.d.12).

Nefiind de accord cu răspunsul la cererea prealabilă, la data de 06 martie 2015, SRL"Finpar Invest" depus cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ în care solicită anularea sintagmelor "fără drept de privatizare" și "cu regimul actual de înălțime" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014(f.d.3).

Instanța de judecată consideră neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către SRL"Finpar Invest" împotriva Consiliului municipal Chișinău în partea anulării sintagmei "fără drept de privatizare" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, din următoarele considerente.

Potrivit art.5 alin.1 lit.c al Legii nr.91 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, de domeniul public al satului (comunei), orașului (municipiului) țin: terenurile aferente clădirilor în care își desfășoară activitatea primăria, instituțiile publice de terenurile aferente obiectivelor de menire social-culturală proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, terenurile ocupate de piețe, străzi, pasaje, terenurile folosite pentru căile de comunicație, terenurile ocupate de parcuri, grădini publice, scuaruri, terenurile folosite pentru cimitire și pentru alte necesități ale gospodăriei comunale locale.

Potrivit art.11 al Legii nr.523 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale, (1) proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este imprescriptibilă. Ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale. Această proprietate poate fi dată în administrare sau închiriată în condițiile legii. (2) Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor prezentului articol sînt lovite de nulitate absolută.

Din materialele dosarului rezultă că, lotul de pământ din strada Maria Cebotari, 20, cu suprafața de 0,2236 ha, care a fost dat în arendă SRL"Finpar Invest" pe un termen de 25 ani, este din domeniul public al municipiului Chișinău, ultimul fiind parte componentă a Grădinii Publice "Ștefan cel Mare și Sfânt", și prin prisma normelor sus-enunțate nu poate fi supus privatizării.

Referitor la cererea de chemare în judecată depusă de către SRL"Finpar Invest" împotriva Consiliului municipal Chișinău în partea anulării sintagmei "cu regimul actual de înălțime" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, instanța de judecată urmează să o admită, din următoarele considerente.

Din decizia contestată rezultă că, lotul de pământ din strada Maria Cebotari, 20, cu suprafața de 0,2236 ha a fost dat în arendă SRL"Finpar Invest" pentru proiectarea și construirea unui nou obiectiv cu regimul actual de înălțime, adică SRL"Finpar Invest" avînd dreptul de a ridica un obiectiv ce nu depășește regimul de înălțime C3.

Instanța de judecată reține că, sintagma "cu regimul actual de înălțime" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, îi lezează drepturile SRL"Finpar Invest" privind ridicarea unui eventual obiectiv, or după cum rezultă din decizia Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, SRL"Finpar Invest" i s-a permis ridicarea unui obiectiv ce nu depășește regimul de înălțime C3, iar din extrasul din procesul verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din XXXXXXXXXX rezultă că, C3(zonă comercială generală) nicidecum nu se încadrează în exigențele actuale ale zonei centrale și importanța amplasării strategice, prevedere care de majoritatea membrilor consiliului urbanistic o consideră ca fiind o greșeală.

Potrivit extrasului din procesul verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din XXXXXXXXXX, s-a acceptat chestiunea privind atribuirea codului de reglementare urbanistică C5 cu prevederile pe care le are conform regulamentului local de urbanism(prevederi care se vor regăsi în Planul urbanistic zonal ce urmează a fi aprobat pentru Zona istorică-centrală) pentru parcela ocupată de construcțiile private din strada Maria Cebotari, 20(f.d.9-10).

Astfel, instanța de judecată reține că, la adoptarea Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014, nu s-a ținut cont de extrasul din procesul verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din XXXXXXXXXX, și de intenția de a schimba codul de reglementare urbanistică din C3 în C5, pentru parcela ocupată de construcțiile private din strada Maria Cebotari, 20.

Or, în cazul unei eventuale schimbări a codului de reglementare urbanistică din C3 în C5 pentru parcela ocupată de construcțiile private din strada Maria Cebotari, 20, SRL"Finpar Invest" nu v-a putea obține dreptul de a ridica un obiectiv care să corespundă Planului urbanistic zonal ce urmează a fi aprobat

pentru Zona istorică-centrală, avînd ca împiediment sintagma "cu regimul actual de înălțime"(adică C3) din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2014.

Referitor la afirmațiile reprezentantului Consiliului municipal Chișinău privind respingerea acțiunii ca fiind tardivă, deoarece SRL"Finpar Invest" a făcut cunoștință cu proiectul Deciziei contestate încă în luna octombrie 2015, instanța de judecată le consideră irelevante, deoarece reprezentantul Consiliului municipal Chișinău face trimitere la un proiect de Decizie, iar Decizia contestată - nr.11/35 a fost adoptată la data de 23 decembrie 2014, ceea ce denotă că actul administrativ a fost adoptat și a început să producă efecte juridice la data adoptării - 23 decembrie 2014, or actul administrativ poate fi contestat numai după ce este emis sau adoptat de către autoritate publică.

În conformitate cu art. art. 238-241CPC, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de către SRL"Finpar Invest" împotriva Consiliului municipal Chișinău în partea anulării sintagmei "fără drept de privatizare" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2015.

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de către SRL"Finpar Invest" împotriva Consiliului municipal Chișinău în partea anulării sintagmei "cu regimul actual de înălțime", cu anularea sintagmei "cu regimul actual de înălțime" din pct.1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/35 din 23 decembrie 2015.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la pronunțare, prin intermediul Judecătoriei sect.Centru, mun.Chișinău.

Președintele ședinței,
Nicolae.

Corcea

judecătorul