

dosarul nr.3ra-1028/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (jud: L.Holevițaia)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A.Bostan, V. Negru, Gr. Dașchevici)

## DECIZIE

17 noiembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componentă:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătoriai

Tamara Chișca-Doneva  
Maria Ghervas  
Nicolae Craiu  
Victor Burduh  
Nina Vascan

examinând recursul depus de Consiliul municipal Chișinău,  
în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în  
judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Rezon-Prim” împotriva  
Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ,  
împotriva deciziei din 20 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost  
admis apelul depus de Societatea cu Răspundere Limitată „Rezon-Prim, a fost  
casată hotărârea din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani și a  
fost emisă o decizie nouă,

### c o n s t a t ă :

La data de 28 noiembrie 2019 SRL „Rezon-Prim” a depus cerere de chemare  
în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea  
actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamanta SRL „Rezon-Prim” a invocat că, la 15 august  
2019 a adresat Primăriei mun. Chișinău cererea nr.6-11/5177, prin care a solicitat  
cumpărarea terenului, cu suprafața de 0,0908 ha, cu numărul cadastral xxxxx,  
situat în mun. xxxxx, aferent stației de alimentare cu produse petroliere și gaze  
naturale și lichefiate, ce-i aparține.

Prin scrisoarea nr.21/1772-p din 12 septembrie 2019 Direcția generală  
arhitectură, urbanism și relații funciare i-a refuzat în soluționarea cererii, pe motiv  
că terenul solicitat se încadrează în limitele liniilor roșii ale șoselei Balcani,  
conform Planului urbanistic General al or. Chișinău, aprobat prin decizia  
Consiliului municipal Chișinău nr.68/1-2 din 22 martie 2007.

În consecință, reclamanta s-a adresat cu cerere prealabilă Consiliului  
municipal Chișinău, prin care a solicitat anularea refuzului Direcției generale  
arhitectură, urbanism și relații funciare nr.21/1772-p din 12 septembrie 2019 cu

privire la privatizarea terenului cu nr. cadastral xxxxxx, cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx și emiterea actului administrativ privind transmiterea în proprietate privată a terenului respectiv, în limita liniilor roșii stabilite, aferent construcției ce îi aparține cu drept de proprietate privată. Iar, la 29 octombrie 2019 prin scrisoarea nr.07-111/5177 Primăria mun. Chișinău a respins cererea prealabilă ca inadmisibilă, în temeiul art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ.

Reclamanta SRL „Rezon Prim” a invocat că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/35-12 din 11 februarie 2011 s-a prelungit termenul de arendă a terenului litigios, ce i-a fost transmis în arendă în scopul proiectării și construcției unei stații de alimentare cu produse petroliere și gaze, conform planului anexat la decizia menționată.

A menționat că pentru elaborarea documentației de proiect și coordonarea acesteia în instituțiile corespunzătoare, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare i-a transmis în natură lotul de pământ, conform planului lotului, anexat la decizia nr.1/35-12 din 11 februarie 2011, precum și analizei și aprecierii liniilor roșii pentru hotarele lotului examinat, cu indicarea coordonatelor punctelor de cotitură.

SRL „Rezon-Prim” a indicat că în baza documentelor menționate, a obținut certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 368/11 din 19 mai 2011, la care este anexat planul de situație a terenului, aprobat de arhitectul-șef al mun. Chișinău. A specificat că proiectul stației de alimentare cu produse petroliere și gaze naturale și lichefiate, în limitele terenului arendat, a fost executat în strictă conformitate cu cerințele expuse în certificatul de urbanism și a altor cerințe pentru acest tip de obiecte, edificarea construcțiilor fiind îndeplinită în corespundere cu proiectul și autorizația de construire nr. 496 din 23 iunie 2011 și dată în exploatare conform procesului-verbal de recepție finală nr. 474 din 12 iulie 2013, avizat și semnat de comisia de recepție finală.

A afirmat reclamanta că, pentru a înregistra stația de alimentare cu produse petroliere și gaze naturale și lichefiate în limitele terenului arendat, s-a executat Planul de amplasament a construcțiilor din 23 mai 2013, parte componentă a procesului-verbal de recepție finală nr. 474 din 12 iulie 2013, iar în baza acestor documente Oficiul Teritorial Cadastral mun. Chișinău a înregistrat bunul imobil „stația de alimentare cu produse petroliere și gaze naturale și lichefiate, în limitele terenului arendat”, sub nr. cadastrale xxxxx și 0100403343,xxxxx ulterior modificate, ținându-se cont de modificarea planurilor cadastrale.

Reclamanta consideră neîntemeiată respingerea ca fiind inadmisibilă a cererii prealabile, pe motiv că prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 30 octombrie 2007, cu modificările ulterioare, menținută în vigoare prin decizia Curții Supreme de Justiție din 26 noiembrie 2008, Primăria mun. Chișinău a fost obligată necondiționat să prelungească contractul de arendă a lotului vizat, iar prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.1/35-12 din 11 februarie 2011 a fost prelungit termenul de arendă a lotului nominalizat, fără a face careva trimiteri la decizia Consiliului mun. Chișinău nr.68/1-2 din 22 martie 2007, privind aprobarea Planului urbanistic general al mun. Chișinău și încadrarea terenului în limitele liniilor roșii.

Reclamanta SRL „Rezon-Prim” a mai indicat că, contractul de arendă nr.5642/2011 din 18 martie 2011 a fost încheiat pentru arenda a 0,448 ha, fără careva restricții sau trimiteri la decizia Consiliului mun. Chișinău nr.68/1-2 din

22 martie 2007, fapt confirmat prin actul de predare-primire, parte integrantă a contractului menționat, iar prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.1/35-12 din 11 februarie 2011, SRL „Rezon-Prim” a fost obligată să decoperteze stratul de sol fertil, să participe prin cotă-parte la construirea rețelelor tehnice din sectorul respectiv, să efectueze amenajarea complexă a lotului de pământ arendat și celui adiacent. Certificatul de urbanism menționat, eliberat pentru proiectarea stației de alimentare cu produse petroliere, gaze naturale și lichefiate, la capitolul „Regimul urbanistic-arhitectural”, nu impune restricții privind suprafața lotului și a liniilor roșii. Planul lotului anexat la certificatul de urbanism, a fost aprobat de arhitectul-șef al mun. Chișinău, suprafața și configurația căruia nu au fost schimbate în sensul dat.

SRL „Rezon-Prim” a mai indicat că, coordonările cu regiile și serviciile Primăriei au fost obținute fără careva restricții, indicații sau solicitări adăugătoare. Liniile roșii stabilite în anul 2011 au fost confirmate prin avizul de compatibilitate nr.01-03-10 din 27 ianuarie 2012, la proiectul nr.2007/026D privind supralărgirea drumului existent M21 Chișinău, elaborat de SRL „Universcons”. Proiectul de supralărgire a drumului nu contravine schemei complexe de transport, elaborată în anul 2010 de către IMP „Chișinăuproiect”.

A susținut reclamanta că toate aceste informații documentare, au fost puse la baza proiectării stației de alimentare cu produse petroliere și gaze naturale și lichefiate în limitele terenului arendat. Stația a fost edificată conform proiectului și autorizației de construire, iar darea în exploatare a acesteia a fost legiferată prin procesul-verbal de recepție finală nr. 474 din 23 iunie 2013, înregistrat în limitele terenului arendat, adică pe suprafața totală de 0,448 ha, în limitele liniilor roșii, indicate în analiza și aprecierea liniilor roșii, stabilite în anul 2011. În toate documentele menționate este recunoscută suprafața terenului de 0,448 ha, în limitele liniilor roșii, stabilite în 2011, iar în cazul în care în anul 2011, în documentele eliberate de către Primăria mun. Chișinău, s-ar fi indicat despre încadrarea parțială a terenului arendat în limitele liniilor roșii, atunci SRL „Rezon-Prim” s-ar fi bazat la proiectarea și construcția obiectului, reieșind din hotarele terenului pasibil privatizării.

În opinia reclamantei, fără recunoașterea neîncadrării totale a terenului arendat în limitele liniilor roșii, este pusă în pericol viitoarea activitate a stației de alimentare existente cu toate construcțiile capitale, comunicațiile edificate pe acest teren, precum și a investițiilor efectuate de către SRL „Rezon-Prim”, deoarece investițiile efectuate de către aceasta în construcțiile capitale, ce fac parte din complexul imobiliar „stația de alimentare cu produse petroliere și gaze naturale și lichefiate”, amplasate și pe terenul cu numărul cadastral nr. cadastral xxxx, situat în mun. xxxxx, sunt supuse unui risc enorm.

Consideră reclamanta că administrația publică locală a dus-o în eroare, mai întâi coordonând liniile roșii pentru o suprafață, iar ulterior, fără o argumentare clară, informând-o că suprafața dată este redusă. A specificat reclamanta că, pe terenul indicat au fost edificate construcția capitală lit. C - cu destinația pentru dispecerat, construcția capitală lit.B - cu destinația stația de compresoare, coloanele de distribuire a combustibilului cu copertine lit.II și lit.III.

Astfel, refuzul Primăriei mun. Chișinău de a-i acorda în proprietate terenul ce se află în limitele liniilor roșii, nu oferă garanția unui viitor stabil al afacerii și exploatării obiectului edificat, deoarece în orice moment autoritățile publice pot

solicita demolarea construcțiilor capitale, care deja sunt edificate pe terenul respectiv.

A solicitat reclamanta anularea refuzului Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/1772-p din 12 septembrie 2019 cu privire la privatizarea terenului nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx și obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ de transmitere în proprietatea privată a SRL „Rezon-Prim” a terenului cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. Chișinău, șos. Balcani, 20,xxxx aferent construcțiilor ce aparțin cu drept de proprietate privată SRL „Rezon-Prim”.

Prin hotărârea din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani acțiunea în contencios administrativ a reclamantului SRL „Rezon Prim” împotriva Consiliului mun. Chișinău privind anularea actului administrativ individual defavorabil – refuzului nr. 21/1772-p din 12 septembrie 2019 cu privire la privatizarea terenului cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,0908 ha din șos. xxxxx și obligarea Consiliului mun. Chișinău să emită actul administrativ privind transmiterea în proprietate privată a terenului cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,0908 ha din șos. xxxxx, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

La 23 februarie 2021 SRL „Rezon Prim” a depus apel împotriva hotărârii din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani, solicitând casarea hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi decizii de admitere a acțiunii (f.d. 74-75).

Conform scrisorii de expediere, atașată la materialele cauzei, hotărârea motivată din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, a fost expediată apelantei SRL „Rezon-Prim”, prin intermediul oficiului poștal, la data de 10 martie 2021 (f.d. 92), iar ulterior la 27 aprilie 2021 a fost notificată reprezentantului acesteia, avocatului Anei Iavorski-Baidaus, prin intermediul poștei electronice.

La 09 aprilie 2021 SRL „Rezon-Prim” a prezentat motivarea apelului (f.d. 108).

Prin urmare, instanța de apel corect a considerat ca fiind depus în termen apelul SRL „Rezon-Prim” împotriva hotărârii din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani.

Prin decizia din 20 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul depus de SRL „Rezon-Prim”, a fost casată hotărârea din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani și a fost emisă o decizie nouă, prin care a fost anulat refuzul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/1772-p din 12 septembrie 2019 cu privire la privatizarea terenului nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx. A fost obligat Consiliul municipal Chișinău să emită actul administrativ favorabil – decizia privind transmiterea în proprietatea privată a SRL „Rezon-Prim”, prin vânzarea-cumpărarea terenului cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx, aferent construcțiilor ce aparțin cu drept de proprietate privată SRL „Rezon-Prim”, la prețul normativ calculat conform anexei din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

La 31 iulie 2021 Consiliul mun. Chișinău a depus recurs împotriva deciziei din 20 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii înaintate de SRL „Rezon-Prim” (f.d.147).

Ulterior, la data de 20 septembrie 2021, Consiliul mun. Chişinău a prezentat motivarea recursului (f.d. 154-155).

În susţinerea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanţei de apel, considerând-o ilegală şi neîntemeiată prin faptul că au fost încălcate şi aplicate eronat normele de drept material şi nu au fost constatate şi elucidate pe deplin toate circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, probele fiind apreciate eronat.

Recurentul Consiliul mun. Chişinău a susţinut că instanţa de apel a emis decizia cu depăşirea limitelor pretenţiilor înaintate de reclamant. Or, prin decizia contestată, instanţa de apel a obligat Consiliul mun. Chişinău să emită actul administrativ favorabil – decizia privind transmiterea în proprietate privată a terenului aferent construcţiilor ce aparţin cu drept de proprietate privată SRL „Rezon-Prim”, la preţul normativ calculat conform anexei din Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, în pofida faptului că în cererea de chemare în judecată asemenea cerinţe lipsesc.

Recurentul consideră că obligarea autorităţii publice de a emite decizia de transmitere a bunului proprietate municipală, în condiţiile solicitate de reclamantă, cu suprafaţa de 0,0908 ha, în cazul în care suprafaţa construcţiei situate pe acest teren este doar de 14,8 m.p., constituie o substituie a atribuţiilor autorităţii publice. Or, înstrăinarea bunurilor unităţii administrativ-teritoriale, este luată de organele abilitate cu aceste atribuţii prin lege.

Recurentul a susţinut că instanţa de apel nu a luat în considerare faptul că conform Planului urbanistic general al oraşului Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007, lotul de pământ cu suprafaţa de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx, este amplasat în limitele liniilor roşii a străzii, aparţine domeniului public şi este rezervat comunicaţiilor de transport.

În opinia recurentului, interesul public al tuturor cetăţenilor, prin emiterea actului administrativ contestat, prevalează asupra intereselor private ale reclamantei.

A specificat că SRL „Rezon-Prim” cunoştea încă din anul 2018 că terenul cu suprafaţa de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx, i-a fost transmis în arendă, provizoriu, fără drept de privatizare, în baza deciziei Consiliului mun. Chişinău nr. 7/18-11 din 18 octombrie 2018 „Cu privire la privatizarea terenului din şos. xxxxx, aferent obiectivelor private ale SRL „Rezon-Prim”. Or, la momentul emiterii deciziei nominalizate, SRL „Rezon-Prim” a fost de acord cu condiţiile de atribuire a terenului (arenda), nu a avut obiecţii şi nu a contestat această decizie.

Totodată, a indicat că suprafaţa de 0,0908 ha, stabilită anterior şi transmisă în arendă, provizoriu, nu poate fi considerată o suprafaţă reală, necesară pentru deservirea imobilului de 14,8 m.p., proprietate a SRL „Rezon-Prim”.

În concluzie, recurentul a indicat că doar organul abilitat cu aceste atribuţii, stabilite prin lege – Consiliul mun. Chişinău, poate decide asupra suprafeţei terenului şi modului de transmitere a terenului situat în mun. Chişinău, şos. Balcani, 20.

În conformitate cu art. 244 alin. (1) Cod administrativ, hotărârile curţii de apel ca instanţa de fond, precum şi deciziile instanţei de apel pot fi contestate cu recurs.

Iar, conform cu art. 245 Cod administrativ, recursul se depune la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanţei de apel, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Motivarea recursului se prezintă Curţii Supreme

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 20 iulie 2021, fiind notificată recurentului Consiliului mun. Chișinău la data de 17 septembrie 2021, fapt ce se confirmă prin avizul de recepție a scrisorii recomandate, anexat la materialele cauzei (f.d.152).

Astfel, recursul depus la data de 20 septembrie 2021, de către Consiliul mun. Chișinău, este în termen.

Prin referința depusă la 22 octombrie 2021 intimata SRL „Rezon-Prim” a solicitat respingerea recursului depus de Consiliul mun. Chișinău și menținerea deciziei instanței de apel (f.d. 160-164).

Prin încheierea din 03 noiembrie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul depus de Consiliul mun. Chișinău a fost numit pentru examinare în complet din 5 judecători.

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

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

Conform art. 248 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Totodată, în corespundere cu art. 22 alin. (1) coroborat cu art. 219 alin. (1) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Iar, potrivit art. 194 alin. (1) și (2) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

În procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

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

La acest capitol, Completul reține și prevederile art. 219 alin. (1) – (3) Cod administrativ, potrivit cărora instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor

incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

Verificând argumentele invocate în recurs, pe baza materialelor din dosar, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a ajuns la concluzia de admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și de a menține hotărârea primei instanțe, din următoarele motive.

Recapitulând esența litigiului în scopul verificării aplicării corecte a dreptului material și procedural, instanța de recurs reține starea de fapt constatată de instanță și confirmată de părți.

În conformitate cu art. 3 din Legea nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul municipiului Chișinău, administrarea publică a municipiului Chișinău se realizează de către Consiliul municipal Chișinău (în continuare – *consiliu municipal*), consiliile orașenești și sătești (comunale), ca autorități reprezentative și deliberative ale populației municipiului Chișinău, și de către Primarul general al municipiului Chișinău (în continuare – *primar general*), primarii orașelor, satelor (comunelor), ca autorități reprezentative și executive.

Potrivit art. 6 alin. (2) din aceeași Lege, Consiliul municipal exercită următoarele competențe de bază: în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale:

b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului;

c) decide, în condițiile legii, darea în administrare, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al municipiului, precum și a serviciilor publice de interes local și/sau municipal, după caz;

d) decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesiunea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.

În temeiul art. 3 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Articolul 14 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, stipulează că pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe:

b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului);

c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii;

d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;

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

Din materialele cauzei rezultă că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.1/35-12 din 11 februarie 2011, emisă ca urmare a expirării termenului de arendă, stabilit prin contractul nr. 2619/2001 din 20 aprilie 2001 și în baza hotărârii Curții de Apel Chișinău din 30 octombrie 2007 cu modificările ulterioare, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 26 noiembrie 2008, în temeiul articolelor 41, 42, 46 Cod funciar, articolelor 911-922 Cod civil, art. 9 alin. (2) lit. h) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art. 14 alin. (2) lit. b)-e), 19 alin. (4), 77 alin. (2) și (3) din Legea privind administrația publică locală, s-a decis de a prelungi pe o perioadă de un an, pentru SRL „Rezon Prim”, termenul de arendare a lotului de pământ cu suprafața de 0,448 ha, din șos. xxxxx, pentru proiectarea și construirea unei stații de alimentare cu produse petroliere și gaze (f.d. 16).

La 19 mai 2011 Primăria mun. Chișinău a eliberat SRL „Rezon Prim” certificatul de urbanism pentru proiectarea stației de alimentare cu produse petroliere și gaze naturale și lichefiate (f.d. 17) , iar la 23 iunie 2011 pe numele SRL „Rezon Prim” a fost eliberată autorizație de construire a stației cu nr. 496 din 23 iunie 2011 (f.d. 18), recepția finală a construcțiilor edificate fiind realizată prin procesul-verbal de recepție finală nr. 474 din 12 iulie 2013 , avizat și semnat de comisia de recepție finală, inclusiv de reprezentantul autorității publice locale (f.d. 19-20).

Ulterior, în baza cererii SRL „Rezon Prim” cu privire la cumpărarea terenului aferent obiectivelor ce îi aparțin cu drept de proprietate privată, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.7/18-11 din 18 octombrie 2018: 1) s-a stabilit suprafața și hotarele terenului aferent obiectivelor private - stație de alimentație cu produse petroliere, din șos. Balcani, mun.Chișinău, necesar pentru utilizare în procesul tehnologic, în limitele specificate în planul-anexă nr.1 și nr.2; 2) s-a acceptat vânzarea către SRL „Rezon Prim” a terenurilor aferente imobilelor din șos. xxxxx, nr. 1 cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0928 ha, la prețul normativ de 121914 lei și nr. 2 cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,2614 ha, la prețul normativ de 343408 lei, conform planului-anexă nr.1; 3) s-a dat în arendă SRL „Rezon Prim”, provizoriu, fără drept de privatizare, pe un termen de cinci ani, lotul de pământ cu suprafața de 0,0908 din șos. xxxxx pentru deservirea stației de alimentație cu produse petroliere, cu eliberarea acestuia la indicația Primăriei mun. Chișinău, conform planului-anexă nr.2 (f.d. 31).

La 15 august 2019 SRL „Rezon Prim” a înregistrat la Primăria mun. Chișinău o cerere privind cumpărarea terenului aferent stației de alimentare cu produse petroliere, cu suprafața de 0,0908, situat în mun. Chișinău, șos. xxxxx cu numărul cadastral xxxxx.

Prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr.2/1772-p din 12 septembrie 2019, solicitarea SRL „Rezon Prim” a fost respinsă, pe motiv că terenul solicitat se încadrează în limitele liniilor roșii ale șos. Blacani, conform Planului urbanistic general al or. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.68/1-2 din 22 martie 2007. Totodată, SRL „Rezon Prm” a fost informată că în conformitate cu deciziile Consiliului municipal Chișinău nr.159/9 din 22 decembrie 2017 și nr.5/15 din 24 iulie 2018, a fost aprobat caietul de sarcini privind elaborarea proiectului „Concepția de dezvoltare durabilă a infrastructurii transporturilor pentru teritoriul municipiului Chișinău”, astfel încât chestiunea abordată poate fi reexaminată după aprobarea de către

Consiliul municipal Chişinău a concepţiei de dezvoltare durabilă a infrastructurii transporturilor pentru teritoriul municipiului Chişinău (f.d. 12).

Nefiind de acord cu răspunsul primit, la 30 septembrie 2019 SRL „Rezon Prim” a depus la Consiliul municipal Chişinău cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea refuzului Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare nr. 21/1772-p din 12 septembrie 2019, cu privire la privatizarea terenului cu numărul cadastral xxxxx cu suprafaţa de 0,0908 situat în mun. xxxxx precum şi emiterea actului administrativ privind transmiterea în proprietatea privată a SRL „Rezo Prim” a terenului indicat în limita liniilor roşii stabilite, aferent construcţiilor ce-i aparţin cu drept de proprietate privată.

Prin răspunsul Primăriei mun. Chişinău nr.07-111/5177 din 29 octombrie 2019, cererea prealabilă a SRL „Rezon Prim” a fost respinsă ca inadmisibilă.

Astfel, la 28 noiembrie 2019 SRL „Rezon-Prim” a depus prezenta cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chişinău, solicitând anularea refuzului Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare nr. 21/1772-p din 12 septembrie 2019 cu privire la privatizarea terenului cu numărul cadastral xxxxx cu suprafaţa de 0,0908 situat în mun. xxxxx, precum şi obligarea Consiliului mun. Chişinău de a emite actul administrativ privind transmiterea în proprietate privată a terenului indicat în limita liniilor roşii stabilite, aferent construcţiilor ce-i aparţin cu drept de proprietate privată.

Prima instanţă a conchis că la emiterea refuzului nr. 21/1772-p din 12 septembrie 2019, Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare a respectat prevederile legii.

Respingând acţiunea depusă de SRL „Rezon Prim”, instanţa de fond a statuat că în cazul în care autoritatea publică i-a transmis SRL „Rezon Prim” lotul de pământ cu suprafaţa de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx în arendă, provizoriu, cu menţiunea expresă în textul deciziei Consiliului mun. Chişinău nr. 7/18-11 din 18 octombrie 2018 că lotul se dă în arendă, fără drept de privatizare, prin urmare pretenţia privind obligarea pârâtului de a emite actul administrativ de transmitere a acestui teren în proprietatea SRL „Rezon Prim”, nu are suport legal.

Fiind investită cu examinarea cauzei, prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 20 iulie 2021 a fost admis apelul depus de SRL „Rezon-Prim”, s-a casat hotărârea din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chişinău, sediul Râşcani şi s-a emis o nouă decizie, prin care acţiunea depusă de SRL „Rezon-Prim” împotriva Consiliului municipal Chişinău cu privire la contestarea actului administrativ a fost admisă, fiind anulat refuzul Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare nr. 21/1772-p din 12 septembrie 2019 cu privire la privatizarea terenului nr. cadastral xxxxx, cu suprafaţa de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx cu obligarea Consiliului municipal Chişinău să emită actul administrativ favorabil – decizia privind transmiterea în proprietatea privată a SRL „Rezon-Prim”, prin vânzare-cumpărare terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafaţa de 0,0908 ha, situat în mun. Chişinău, şos. Balcani, 20, aferent construcţiilor ce aparţin cu drept de proprietate privată SRL „Rezon-Prim”, la preţul normativ calculat conform anexei din Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Curtea de Apel Chişinău a conchis că, terenul vizat în prezenta speţă, este aferent construcţiei proprietate privată a SRL „Rezon-Prim” şi astfel, în privinţa acestuia se aplică institutul împrumutării. Or, în contradictoriu cu argumentele invocate de Consiliul mun. Chişinău şi constatările primei instanţe, Curtea de Apel

Chișinău a conchis că decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 7/18-11 din 18 octombrie 2018 privind transmiterea terenului litigios în arendă SRL „Rezon-Prim” fără drept de privatizare, nu poate constitui un temei de privare a acesteia de dreptul legal la dobândirea proprietății asupra terenului, în contextul în care interdicția dată este instituită prin decizia autorității locale și nu prin dispoziții legale pertinente, astfel încât realizarea dreptului legal la dobândirea proprietății de către SRL „Rezon-Prim” asupra terenului în litigiu, urmează a fi realizată în scopul punerii efective în aplicare a dispozițiilor legale, iar acest fapt se realizează tot prin decizia Consiliului municipal Chișinău, care în această conjunctură are sarcina de a înlătura inadvertențele admise prin propria decizie.

Din aceste motive, instanța de apel a apreciat ca fiind neîntemeiate argumentele Consiliului mun. Chișinău, referitoare la faptul că SRL „Rezon-Prim” a fost de acord cu decizia nominalizată, pe care nu a contestat-o, inclusiv în contextul în care realizarea de către SRL „Rezon-Prim” a unui drept legal, nu poate fi exclusă prin propria inacțiune precedentă a acesteia, care, contrar constatărilor primei instanțe, dispune de o „speranță legitimă” în sensul dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului respectiv, pe care este amplasată construcția sa.

În acest sens, instanța de apel a reținut că, conceptul de „speranță legitimă” în contextul art. 1 al Primului Protocol la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, elaborat de Curtea Europeană a Drepturilor Omului (cauzele Pine Valley Developments Ltd și alții împotriva Irlandei, Kopecky contra Slovaciei), aparține SRL „Rezon-Prim” în corespundere cu prevederile legale citate supra și, astfel, refuzul instanței de a oferi protecție drepturilor acesteia, va constitui o ingerință în dreptul de proprietate al acesteia, protejat de norma indicată, deoarece acest concept este asimilat cu noțiunea de „bun”.

Or, Curtea de Apel Chișinău a considerat că, în cazul refuzului de realizare a dreptului corespunzător al SRL „Rezon-Prim”, se instituie riscul imposibilității acesteia de realizare a drepturilor componente ale proprietății (folosință, posesie și dispoziție) asupra construcției amplasate pe terenul litigios, edificarea și recepția careia a fost realizată inclusiv cu concursul autorităților publice locale.

Instanța de apel a considerat ca fiind neîntemeiate și constatările primei instanțe, referitor la caracterul prevalent al interesului public față de interesul personal al SRL „Rezon-Prim”, pe motivul pretinsei dezvoltării viitoare a șoselei Balcani, menționând în acest sens că potrivit reprezentării grafice a terenului vizat, pe segmentul acestei străzi, linia de hotar nu depășește liniile de hotar ale terenurilor cu numerele cadastrale xxxxx și xxxxx, ce au constituit obiectul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 7/18-11 din 18 octombrie 2018. Totodată, instanța de apel a indicat că între hotarul terenului vizat în speță și terenul aferent căii de comunicații, există terenul cu numărul cadastral xxxxx, ce aparține autorității publice locale.

Subsecvent, instanța de apel a constatat că refuzul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/1772-p din 12 septembrie 2019, la privatizarea terenului cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx, este anulabil, iar pe cale de consecință, Consiliul mun. Chișinău urmează a fi obligat să emită actul administrativ favorabil – decizia privind transmiterea în proprietatea privată a SRL „Rezon-Prim”, prin vânzare-cumpărare terenul nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx aferent

construcțiilor ce aparțin cu drept de proprietate privată SRL „Rezon-Prim”, la prețul normativ calculat conform anexei din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele cauzei în raport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios constată că concluziile instanței de apel expuse în decizia contestată sunt greșite, fiind aplicate eronat normele de drept material.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Instanța de recurs reiterează că obiectul litigiului în speța dedusă judecății îl constituie verificarea legalității actului administrativ individual – refuzul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/1772-p din 12 septembrie 2019 cu privire la privatizarea terenului nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx, precum și cerința subsecventă privind obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită actul administrativ privind transmiterea în proprietate privată a terenului cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. Chișinău, șos. Balcani, 2xxxxx0.

În contextul pretențiilor deduse judecății, Colegiul reține că în conformitate cu art. 9 Cod funciar, de competența consiliilor raionale și municipale ține: exercitarea controlului asupra folosirii și protecției terenurilor, inclusiv asupra combaterii și prevenirii răspîndirii buruienilor; stabilirea impozitelor funciare și altor plăți, încasarea lor; ținerea cadastrului funciar al raionului și municipiului, organizarea reglementării regimului proprietății funciare; elaborarea programelor, schemelor, proiectelor și planurilor de reglementare a regimului proprietății funciare pe teritoriul raionului și municipiului și asigurarea realizării lor; repartizarea și retragerea terenurilor, în modul stabilit de lege; stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita raionului și municipiului; autentificarea drepturilor deținătorilor de terenuri; privarea deținătorilor de dreptul de proprietate asupra terenurilor în conformitate cu legislația în vigoare; determinarea și repartizarea terenurilor pentru construcții; elaborarea propunerilor privind hotarele unităților administrativ-teritoriale pentru a fi aprobate de Guvern.

Potrivit art. 41 Cod funciar, în condiții de arendă terenurile se atribuie persoanelor fizice și juridice din Republica Moldova, din alte state, precum și organizațiilor și asociațiilor internaționale. Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate de stat sînt Guvernul și autoritățile administrației publice locale în limita competenței lor. Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate privată sînt proprietarii titulari ai terenurilor respective. Condițiile de arendă se stabilesc de comun acord între persoanele care dau în arendă și arendași în contractul de arendă. Se admite transmiterea terenurilor în condiții de subarendă în cazul în care aceasta este prevăzută în contractul autentificat. Relațiile de arendă sînt reglementate de prezentul Cod, de Legea cu privire la arendă și de alte acte legislative.

Articolul 42 Cod funciar prevede că, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

Iar, conform art. 46 Cod funciar, terenurile destinate construcțiilor urbane și rurale cuprind terenurile pe care sînt amplasate construcțiile și amenajările și cele pe care urmează să fie construite case, clădiri de menire social-culturală, industrială și cu alte destinații. Aceste terenuri se atribuie întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor pentru zidirea și exploatarea construcțiilor industriale, a caselor, a clădirilor de menire social-culturală, a altor construcții și amenajări, precum și cetățenilor pentru construcția individuală de locuințe. Suprafața terenurilor și condițiile folosirii lor în scopurile menționate se stabilesc conform normelor și documentației tehnice de proiectare. Pe terenurile atribuite se interzice începerea lucrărilor de construcție pînă la permisiunea dată de către organele de arhitectură și urbanistică.

După cum rezultă din prevederile art. 9 alin. (2) lit. h) din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, în domeniul administrării proprietății publice, de competența autorității administrației publice locale este darea darea în locațiune/arendă sau comodat a terenurilor și a altor bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale;

Articolul 77 din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrarea publică locală (în redacția legii la momentul emiterii deciziei nr. 7/18-11 din 18 octombrie 2018), prevede că toate bunurile care aparțin unității administrativ-teritoriale sînt supuse inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației lor se prezintă consiliului respectiv. Bunurile domeniului public al unității administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condițiile legii. Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă, în comodat ori în locațiune, în condițiile legii. Înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea de drepturi și obligații se fac prin decizie a consiliului local sau raional, în temeiul expertizei. Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Potrivit art.75 alin.(3) din aceeași Lege, bunurile domeniului public de interes local sînt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

În acest context, instanța de recurs reiterează că prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 1/35-12 din 11 februarie 2011, avînd în vedere expirarea termenului de arendă a terenului conform contractului, termenul de arendă a lotului de pămînt cu suprafața de 0,448 ha din șos. Balcani, mun. Chișinău a fost prelungit pe o perioadă de un an, pentru SRL „Rezon Prim”, pentru proiectarea și construirea unei stații de alimentare cu produse petroliere și gaze (f.d. 16).

Totodată, potrivit Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007, lotul de pămînt cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx este amplasat în limitele liniilor roșii a străzii, aparține domeniului public și este rezervat comunicațiilor de transport.

Limitele liniilor roșii a străzii separă zonele publice de terenurile alocate și destinate construcției de către particulari. Această caracteristică separă străzile

benzile, pasajele din cartierele urbane și rezidențiale. Astfel, liniile roșii ale drumurilor și străzilor ar trebui înțelese ca o linie care definește teritoriul în folosirea unui cerc limitat de persoane.

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx, cu destinații pentru construcții, aparține cu drept de proprietate autorității publice locale, pe acest teren fiind amplasată construcția cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 14,2 m.p., ce aparține SRL „Rezon Prim”.

Prin urmare, deoarece terenul cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. Chișinău, șos. Balcani 20, este amplasat în limitele liniilor roșii a străzii și aparține domeniului public, în temeiul prevederilor art. 75 alin. (3) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrarea publică locală, nu se supune privatizării. Terenul dat poate fi folosit temporar, doar în condiții de arendă/locatiune, până la valorificarea lui conform destinației.

Din acest motiv, dat fiind faptul că terenul solicitat de către reclamanta SRL „Rezon Prim” este amplasat în limitele liniilor roșii a străzii, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.7/18-11 din 18 octombrie 2018, s-a acceptat transmiterea către SRL „Rezon Prim” a lotului de pământ cu suprafața de 0,0908 ha din șos. xxxxx doar în arendă, provizoriu, fără drept de privatizare, pe un termen de cinci ani, pentru deservirea stației de alimentație cu produse petroliere, cu eliberarea acestuia la indicația Primăriei municipiului Chișinău (pct.2 și 3 din decizie – f.d.31-32).

La acest segment, instanța de recurs accentuează că SRL „Rezon Prim” cunoștea încă din anul 2018 că respectivul teren i s-a transmis în arendă, provizoriu, fără drept de privatizare. Deci, la momentul emiterii deciziei nominalizate SRL „Rezon Prim” a fost de acord cu condițiile de atribuire a terenului, nu a avut careva obiecții și nu a contestat această decizie.

În acest context, Colegiul consideră eronate argumentele instanței de apel, precum că SRL „Rezon Prim” dispunea de o speranță legitimă în sensul dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului respectiv, pe care este amplasată construcția sa.

Referitor la argumentele intimetei SRL „Rezon Prim”, precum că executând condițiile contractului de arendă, a investit mijloace financiare esențiale și a edificat stația de alimentare cu produse petroliere și gaze lichefiate, cu acordul Consiliului mun. Chișinău, instanța de recurs menționează că la momentul eliberării certificatului de urbanism pentru proiectarea stației de alimentare cu produse petroliere și gaze naturale și lichefiate (f.d. 17) și autorizației de construire a stației, SRL „Rezon Prim” cunoștea despre decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 1/35-12 din 11 februarie 2011. Or, conform acestei decizii terenul cu suprafața de 0,448 ha din șos Balcani, 20, mun. Chișinău a fost transmis SRL „Rezon Prim” doar în arendă cu scopul proiectării și construcției stației, dar nu cu drept de proprietate. Prin urmare, SRL „Rezon Prim” de la bun început nu putea conta, în principiu, la posibilitatea de a beneficia de acest teren în viitor prin transmitere în proprietate privată.

În acest sens, Curtea Europeană a drepturilor Omului în jurisprudența sa statuează că pentru ca o „așteptare” să fie „legitimă”, aceasta trebuie să aibă o natură mai concretă decât o simplă speranță și să se bazeze pe o prevedere legală sau pe un act juridic, precum o hotărâre judecătorească, care să aibă legătură cu

dreptul patrimonial în cauză [Kopecký împotriva Slovaciei (MC), pct. 49-50; Centro Europa 7 S.R.L. și di Stefano împotriva Italiei (MC), pct. 173; Saghinadze și alții împotriva Georgiei, pct. 103; Ceni împotriva Italiei, pct. 39; Béláné Nagy împotriva Hungary (MC), pct. 75].

Conceptul de „așteptare legitimă” în contextul art. 1 din Protocolul nr. 1 a fost prima dată elaborat de Curte în Pine Valley Developments Ltd și alții împotriva Irlandei, pct. 51. În cauza respectivă, Curtea a constatat că s-a creat o „așteptare legitimă” atunci când a fost acordat certificatul de urbanism în temeiul căruia societățile reclamante au achiziționat terenul în vederea dezvoltării acestuia. Certificatul de urbanism, care nu putea fi revocat de autoritatea abilitată în materie de urbanism, era „o parte integrantă a proprietății societăților” (Stretch împotriva Regatului Unit, pct. 35, în ceea ce privește exercitarea posibilității de a reînnoi un contract de închiriere pe termen lung; și Ceni împotriva Italiei, pct. 43, în ceea ce privește antecontractul semnat pentru cumpărarea unui apartament, prețul complet plătit și preluarea proprietății apartamentului de către reclamantă). În această categorie de cauze, „așteptarea legitimă” este întemeiată, așadar, pe o invocare justificată în mod rezonabil a unui act juridic care are un temei legal solid și care implică dreptul de proprietate (Kopecký împotriva Slovaciei (MC)).

În anumite cauze, Curtea a considerat că închirierea este un drept patrimonial care atrage protecția art. 1 din Protocolul nr. 1 (Stretch împotriva Regatului Unit, pct. 32-35; Bruncrona împotriva Finlandei, pct. 79; Bosphorus Hava Yolları Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi împotriva Irlandei (MC), pct. 140). În Di Marco împotriva Italiei, pct. 48-53, Curtea a considerat că așteptarea legitimă a reclamantului în legătură cu drepturile patrimoniale, cum ar fi exploatarea terenului și activitățile comerciale aferente, era suficient de importantă pentru a constitui un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1.

În concluzie, în pofida diversității expresiilor din jurisprudență privind cerința unui temei juridic intern care să genereze un interes patrimonial, tendința lor generală poate fi rezumată după cum urmează: pentru ca un „bun” constând într-o „așteptare legitimă” să fie recunoscut, reclamantul trebuie să dispună de un drept care să poată fi recunoscut și care, în conformitate cu principiul enunțat la pct. 52 din Kopecký împotriva Slovaciei, ar trebui să constituie cu adevărat un drept patrimonial substanțial suficient stabilit în temeiul dreptului național ([Béláné Nagy împotriva Ungariei]).

La acest capitol, instanța de recurs remarcă că decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 1/35-12 din 11 februarie 2011 nu a fost contestată de către SRL „Rezon Prim”, astfel acceptând reglementările stipulate în ea privind acordarea terenului indicat în arendă.

La aspectul dat, instanța de recurs mai menționează că în certificatul de urbanism nr. 368/11 din 19 mai 2011 a Primăriei mun. Chișinău, prin care se certifică elaborarea documentației de proiect pentru construirea stației de alimentare cu produse petroliere și gaze naturale și lichefiate, în limitele terenului arendat, situat în mun. Chișinău, șos. Balcani, este expres indicat la regimul juridic al construcției, că la efectuarea lucrărilor de proiectare și construire a stației să se prevadă păstrarea și posibilitatea exploatarea rețelelor tehnice municipale sau strămutarea lor din zona de construire, precum și că racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice să se efectueze conform avizelor serviciilor respective.

Prin urmare, SRL „Rezon Prim”, inițiind o activitate comercială de lungă durată, la proiectarea și construirea stației de alimentare cu produse petroliere și gaze naturale și lichefiate trebuia să i-a în considerare aceste mențiuni. Or, de la bun început, terenul pe care reclamanta a solicitat de a-l privatiza, a constituit obiectul unui contract de arendă, la momentul respectiv nefiind specificate anumite condiții de a beneficia într-un alt mod de acest teren.

Instanța de recurs consideră necesar să evidențieze și faptul că la solicitarea de a privatiza terenul nu a fost prezentat un studiu de fezabilitate pentru a vedea investițiile SRL „Rezon Prim” din punct de vedere al posibilităților tehnice de realizare a proiectului și al rentabilității acestuia, precum nu a fost argumentat nici faptul din care motive se solicită privatizarea terenului cu o suprafață de 0,0908 ha, în condițiile în care suprafața construcției situate pe acest teren este doar de 14,8 m.p. Or, nu a fost demonstrat că suprafața de 0,0908 ha, stabilită anterior și transmisă în arendă SRL „Rezon Prim”, provizoriu, este o suprafață reală și necesară pentru deservirea imobilului de 14,8 m.p., proprietate a SRL „Rezon Prim”.

În astfel de circumstanțe, instanța de recurs consideră întemeiat refuzul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 21/1772-p din 12 septembrie 2019 cu privire la privatizarea terenului nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx și pe cale de consecință prima instanță just a respins și pretenția cu privire la obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită decizia privind transmiterea în proprietatea privată a SRL „Rezon-Prim”, prin vânzare-cumpărare terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0908 ha, situat în mun. xxxxx aferent construcțiilor ce aparțin cu drept de proprietate privată SRL „Rezon-Prim”.

Instanța de recurs consideră că nu pot fi reținute argumentele SRL „Rezon Prim” în favoarea admiterii acțiunii, precum că fără recunoașterea neîncadrării totale a terenului arendat în limitele liniilor roșii, este pusă în pericol viitoarea activitate a stației de alimentare cu produse petroliere și gaze existente cu toate construcțiile capitale, comunicațiile edificate pe acest teren.

Or, comparând interesul privat al SRL „Rezon Prim”, în circumstanțele descrise, atunci când aceasta pe risc propriu a hotărât să construiască pe un teren care se află doar în folosința acestuia și în privința căruia există o decizie a Consiliului mun. Chișinău în vigoare până în anul 2023, prin care terenul i-a fost transmis în arendă, fără drept de privatizare și interesul public al tuturor cetățenilor din zona respectivă, prima instanță corect a stabilit că interesul public urmărit prin emiterea actului administrativ contestat prevalează asupra intereselor private ale reclamantei, care, totodată, nu au fost încălcate de către autoritatea publică prin emiterea refuzurilor contestate de reclamant.

De asemenea, instanța de recurs apreciază caracterul incert și declarativ al argumentelor reclamantei SRL „Rezon Prim”, luate în considerare de către instanța de apel, precum că potrivit reprezentării grafice a terenului vizat, pe segmentul șos. Balcani, linia de hotar nu depășește liniile de hotar ale terenurilor cu numerele cadastrale xxxxx și xxxxx, ce au constituit obiectul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 7/18-11 din 18 octombrie 2018 și că între hotarul terenului vizat în speță și terenul aferent căii de comunicații, există terenul cu numărul cadastral xxxxx, ce aparține autorității publice locale. Or, acestea nu au fost confirmate prin probe pertinente și admisibile.

Din considerentele menționate și având în vedere că argumentele recurentului sunt întemeiate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul depus de Consiliul mun. Chișinău urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

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

d e c i d e:

Se admite recursul depus de Consiliul municipal Chișinău.

Se casează integral decizia din 20 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 18 februarie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Rezon-Prim” împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Maria Ghervas

Nicolae Craiu

Victor Burduh

Nina Vascan