

Dosarul nr.3ra-1216/21  
2-19187940-01-3ra-18112021

Prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (jud: O. Țurcan)  
Instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Minciuna, I. Muruianu, E. Palanciuc)

## DECIZIE

04 mai 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Ala Cobăneanu  
Iurie Bejenaru  
Nicolae Craiu  
Aliona Miron

examinând recursul depus de Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău,

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare,

împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău împotriva hotărârii din 21 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani,

c o n s t a t ă:

La 26 noiembrie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul avocatului Valentin Enachi, a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare.

În motivarea cererii de chemare în judecată Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” a invocat că, prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr.3/64 din 19 mai 2015 și contractul de arendă funciară nr.XXX din XXX, autoritatea publică locală a mun. Chișinău a stabilit cu Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” relații funciare de arendă a lotului de pământ din str. XXX, numărul cadastral XXX, cu suprafața de 0,0391 ha, cu destinația - pentru amplasarea unei cafenele pentru copii (fără drept de privatizare).

A indicat că, potrivit pct.1.2. și capitolului 6. al Contractului, termenul de arendare a fost stabilit până la 29 mai 2018. Iar, ca urmare, reclamanta Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” a purces la elaborarea proiectului/planului general de amplasare a viitorului obiect și a proiectului/schiță, care sunt strict necesare pentru a se putea adresa ulterior către Primarul general în scopul obținerii permisiunii de proiectare și construire.

A explicat că, pe parcursul elaborării proiectului schiță au parvenit din partea Primăriei mai multe indicații și cerințe de care s-a ținut cont la perfectare, dar și la avizare.

A comunicat că, prin cererea nr.08 din 30 ianuarie 2018, înregistrată în cancelaria Primăriei mun. Chișinău cu nr.06-111/844 la 06 februarie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” a solicitat prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ sus-menționat în condițiile anterior stabilite în Contractul de arendă funciară încheiat cu Primăria mun. Chișinău nr.XXX din XXX, conform prevederilor Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare, municipale, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr.3/23 din 02 aprilie 2013. Iar, ca răspuns la cererea sa, a fost primită de la Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău scrisoarea nr.01/1-08-445 din 14 februarie 2018, prin care s-a solicitat prezentarea către Direcția funciară a actelor ce confirmă acțiunile întreprinse în vederea valorificării terenului respectiv în conformitate cu decizia Consiliului Municipal Chișinău și contractul de arendă.

A relatat reprezentantul reclamantei, avocatul Valentin Enachi că, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” s-a conformat solicitării sus-menționate și a prezentat în adresa Primăriei mun. Chișinău și Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău toate actele ce confirmă faptul că, pe durata contractului de arendă funciară Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” și-a onorat cu bună credință obligațiile contractuale și s-au întreprins măsuri pentru a valorifica terenul conform destinației. Însă, în virtutea acestui fapt, colaboratorii Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău continuau să tergiverseze elaborarea proiectului de dispoziție respectiv și prezentarea lui către comisia de ramură pentru avizare, fapt care a generat necesitatea adresării repetate la data de 06 aprilie 2018 către Primăria Chișinău și Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău, cu anexarea tuturor dovezilor de perfectare a documentației permissive, și anume: copia cererii Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” nr.08 din 30 ianuarie 2018; extrasul din Registrul bunurilor imobile, răspunsul Inspectoratului Ecologic de Stat nr.1061 din 19 iunie 2015, extrasul informativ din procesul-verbal al ședinței Consiliului Național de Protejare a Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii nr.02 din 18 februarie 2016, propunerea de sistematizare a teritoriului SC, 1:500, planul topografic al lotului din 11 iunie 2016, copia contractului de arendă funciară nr.XXX din XXX și a actului de predare-primire; schița de proiect a obiectivului prezentată inițial și respinsă de către Ministerul Culturii; schița de proiect a obiectivului actualizată conform solicitărilor Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii; ordinul de plata a Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” din 28 martie 2018 privind achitarea plății chiriei, în original.

Astfel, a comunicat reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „Ditex”, avocatul Valentin Enachi că, prin rezoluția Viceprimarului municipiului Chișinău la Nota

informativă a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău din 17 aprilie 2018, a fost solicitată de la Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău perfectarea proiectului corespunzător de dispoziție și prezentarea acestuia spre semnare.

În acest context, a notat reprezentantul reclamantei că, potrivit Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare, municipale, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr.3/23 din 02 aprilie 2013 subdiviziunile municipale, specializate în relații funciare și în urbanism vor asigura: prelungirea termenului de arendare a terenurilor aferente în condițiile anterior stabilite. În acest sens, autoritatea executivă a administrației publice locale emite dispoziția de prelungire a termenului, după emiterea avizului favorabil al comisiei de specialitate a Consiliului municipal Chișinău (pentru construcții, arhitectură și relații funciare), iar subdiviziunea specializată în relații funciare perfectează actul corespunzător; în cazul avizului defavorabil al comisiei de specialitate asupra chestiunii privind prelungirea arende se decide prin decizia Consiliului municipal Chișinău.

În continuare, a relatat reprezentatul reclamantului că, din considerentul ignorării de către colaboratorii Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău, chiar și a indicațiilor Viceprimarului, care la acel moment executa funcția de Primar General, la data de 16 mai 2018 a fost adresată repetat o petiție Viceprimarului și, considerând, nu fără temei, după cum s-a adevărit ulterior, că târăgănarea a fost rezultatul atitudinii iresponsabile a colaboratorului respectiv al Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău.

Astfel că, prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Chișinău, sub nr.06-111/844 din 16 mai 2018, a solicitat schimbarea executorului, căruia i-a fost încredințată cererea reclamantei nr.08 din 30 ianuarie 2018 privind prelungirea relațiilor contractuale de arendă funciară asupra lotului de pământ, înlocuirea acestuia cu un alt funcționar din cadrul Direcției Funciare a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău și urgentarea perfectării actelor necesare în vederea executării indicației directe a Viceprimarului municipiului Chișinău privind soluționarea pozitivă legitimă a cererii Societății cu Răspundere Limitată „Ditex”.

A indicat reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „Ditex”, avocatul Valentin Enachi că, prin răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău nr.01/1-08-1439 din 21 mai 2018, a fost refuzată soluționarea cererii de schimbare a executorului, fiind invocate niște motive formale, cu referire la Legea cu privire la petiționare, care nu au nici o legătură cu solicitarea înaintată.

A mai explicat reclamanta că, nefiind de acord cu răspunsul formal al Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău, la data de 25 mai 2018 Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” s-a adresat repetat Primăriei municipiului Chișinău cu cerere argumentată privind schimbarea executorului și urgentarea perfectării, și prezentării actelor necesare către Comisia pentru construcții, arhitectură și relații funciare a Consiliului Municipal Chișinău și Viceprimarului de ramură, privind prelungirea relațiilor contractuale de arendă funciară asupra lotului de teren.

Iar, suplimentar, la data de 05 iunie 2018 a expediat o scrisoare Comisiei pentru construcții, arhitectură și relații funciare a Consiliului Municipal Chișinău, pe numele Președintelui Vadim Cojușneanu cu rugămintea de a se implica și a solicita de la Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău prezentarea proiectului de dispoziție și materialele prezentate de către Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” în original pe parcursul examinării cererii.

A menționat reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „Ditex”, avocatul Valentin Enachi că, doar după adresarea repetată cu implicarea Președintelui Comisiei, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a perfectat și prezentat Comisiei pentru construcții, arhitectură și relații funciare a Consiliului Municipal Chișinău proiectul corespunzător de dispoziție privind prelungirea cu Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” a relațiilor funciare de arendă asupra lotului de pământ din str. XXX, numărul cadastral XXX, cu suprafața de 0,0391 ha.

A comunicat reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „Ditex”, avocatul Valentin Enachi că, la data de 21 decembrie 2018, ca rezultat al insistenței administratorului reclamantei a fost avizat de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare proiectul de schiță, fapt care a generat depunerea la data de 28 decembrie 2018 a cererii de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare. Însă, a specificat că, examinarea cererii privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare a fost blocată de către aceiași colaboratori ai Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, din motiv că, ar lipsi actul administrativ privind prelungirea relațiilor de arendă.

A explicat reprezentantul reclamantei că, în martie 2019, ca motiv de târăgănare a eliberării Dispoziției s-a invocat învechirea și pierderea parțială a documentelor prezentate anterior, fapt care a generat prezentarea unui nou set de documente, înregistrate în anticamera Direcției funciare la data de 19 martie 2019, cu nr.447.

A mai relatat reprezentantul reclamantei că, la data de 02 iulie 2019 reclamanta a fost nevoită să reamintească pârâților despre necesitatea semnării proiectului de dispoziție, aprobat deja de către Comisia de ramură, dar fără nici un rezultat. A explicat că, acest fapt a generat adresarea, la data de 31 octombrie 2019, cu o cerere prealabilă către Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău cu privire la emiterea actului administrativ, Dispoziția cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din str. XXX Societății cu Răspundere Limitată „Ditex”, însă, la data de 07 noiembrie 2019, a fost primit un răspuns, prin care a informat reclamanta precum că, problema abordată poate fi soluționată numai prin intermediul instanței de judecată.

Prin încheierea din 02 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani s-a dispus respingerea cererii depusă de avocatul Valentin Enachi în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” cu privire la emiterea unei ordonanțe provizorii prin care să se interzică pârâților admiterea unor acțiuni de dispoziție în privința lotului de pământ cu suprafața de 0,0391 ha din str. XXX, până la finalizarea examinării cauzei date în fond, ca fiind neîntemeiată (f.d.57-58).

Prin hotărârea din 21 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani s-a obligat Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil în privința Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” cu privire la prelungirea

termenului de arendare, a lotului de pământ cu suprafața de 0,0391 ha, cu nr. cadastral XXX din str. XXX, mun. Chișinău, pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare (f.d.79, 86-97).

Invocând netemeinicia hotărârii primei instanțe, cu respectarea termenilor legali de demarare a procedurii de apel, la 21 august 2020, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus apel nemotivat (f.d.85), iar la 24 decembrie 2020 a depus apelul motivat, solicitând casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei hotărâri de respingere a acțiunii (f.d.108-109).

Prin decizia din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel declarată de Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău împotriva hotărârii din 21 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani (f.d.129, 130-142).

La 09 iulie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus recurs nemotivat, iar la 03 noiembrie 2021, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții Supreme de Justiție, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus recurs motivat împotriva deciziei recurate, solicitând casarea deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, cu emiterea unei decizii de respingere a acțiunii (f.d.149, 156-157).

În motivarea recursului recurenții au indicat că, hotărârea din 21 iulie 2020 a primei instanțe în partea admisă și decizia din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău sunt ilegale, admise cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Recurenții menționează că, prin răspunsurile expediate către reclamant și anexate la materialele cauzei, acesta a fost informat că, nu va fi prelungit termenul de arendă a lotului de teren anterior arendat.

Totodată, mai notează că, această problemă reclamantul o poate soluționa conform articolului 77, punctul (5) din Legea privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28 decembrie 2006, care prevede, înstrăinarea, concesiunea, 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.

În justificarea poziției recurenții invocă prevederile art.9, 11, 42, 46 din Codul funciar, ar.14 alin.2 din Legea privind administrația publică locală, art.5 și art.9 alin.(1) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

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

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

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 30 iunie 2021 (f.d.129, 130-142), iar la 01 iulie 2021, prin intermediul poștei electronice, instanța de apel a notificat recurentului copia dispozitivului deciziei din 30 iunie 2021 (f.d.148).

La 09 iulie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Primăria mun. Chișinău și

Consiliul mun. Chișinău au depus recurs nemotivat împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei recurate, cu emiterea unei decizii de respingere a acțiunii (f.d.149).

La 05 octombrie 2021, Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău au recepționat decizia motivată din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, fapt ce se confirmă prin avizul de recepție nr.DS8005433049AS, anexat la materialele cauzei (f.d.152).

La 03 noiembrie 2021, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții Supreme de Justiție, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au depus recurs motivat împotriva deciziei recurate, solicitând casarea deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii înaintate de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” (f.d.156-157).

Astfel, instanța de recurs consideră că, recursul a fost depus cu respectarea termenului prevăzut de art.245 din Codul administrativ.

La 18 noiembrie 2021, în scopul asigurării unui proces echitabil în ordine de recurs, într-un termen rezonabil, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” și avocatului acesteia Valentin Enachi copia cererii de recurs nemotivată și a recursului motivat depus de Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, creând astfel participanților la proces condiții egale de a cunoaște modul de derulare a procedurii în recurs, cât și le-a acordat, întru asigurarea respectării principiilor contradictorialității și disponibilității în drepturi, posibilitatea de depunere a referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f.d.162).

Materialele dosarului atestă că, la 24 noiembrie 2021, intimatul a recepționat copia recursului depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, fapt ce se confirmă prin avizul de recepție nr.DS8005830602AS (f.d.163).

La 08 decembrie 2021, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții Supreme de Justiție, avocatul Valentin Enachi în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” a înregistrat referința la cererea de recurs depusă de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, solicitând respingerea recursului ca nefondat, neîntemeiat și ca urmare, inadmisibil (f.d.164-168).

În susținerea referinței intimatul a reiterat argumentele expuse în cererea de chemare în judecată și în cadrul examinării cauzei în ordine de apel.

Totodată, consideră că, argumentele indicate în opinia separată, semnată de judecătorul Curții de Apel – Anatolie Minciună, sunt neîntemeiate, iar decizia instanței de apel este una corectă, legitimă și întemeiată.

La 05 ianuarie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Primarului General al mun. Chișinău, Consiliului municipal Chișinău copia referinței la cererea de recurs, depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, pentru informare (f.d.170).

Prin încheierea din 19 ianuarie 2022 a Curții Supreme de Justiție recursul depus de către Primarul General al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a numit spre examinare în complet din cinci judecători.

Prin încheierea din 04 mai 2022 a Curții Supreme de Justiție a fost respinsă cererea depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul administratorului

Vasile Procopciuc, cu privire la examinarea în ședință publică a recursului depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

În conformitate cu prevederile art.247 Cod administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

La caz, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a considerat inoportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurentului, au fost expuse cu suficientă claritate, părților fiindu-le create condiții egale de a cunoaște modul de derulare a procedurii în recurs, iar întru asigurarea respectării principiilor contradictorialității și disponibilității în drepturi, părțile au avut posibilitatea de depunere a referinței.

Aici, se impune a învedera că, examinarea cauzei în ordine de recurs în lipsa participanților la proces, nu poate fi calificată ca o limitare a dreptului de apărare și dreptului de acces la justiție, în condițiile în care participanții la proces beneficiază de un ansamblu de pârghii legale întru realizarea drepturilor sale.

Studiind materialele cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, a casa integral decizia din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 21 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani și a emite o nouă decizie de respingere a acțiunii depuse de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare, din considerentele ce urmează.

Colegiul lărgit al instanței de recurs reține că, procedura de contencios administrativ în prezenta speță a fost inițiată după intrarea în vigoare a Codului administrativ. Or, la 19 iulie 2018, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Codul administrativ, act legislativ publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova din 17 august 2018, nr.309-320, care reieșind din prevederile art. 257 alin. (1) Cod administrativ a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019.

În conformitate cu 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.

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

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

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

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

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

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

Prin prisma alin.(2) și (3) al aceluiași articol, 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. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

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

Din cumulul probatoriu administrat speței, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, la 26 noiembrie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul avocatului Valentin Enachi, a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ cu suprafața de 0,0391 ha, cu numărul cadastral XXX din str. XXX mun. Chișinău pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, prin hotărârea din 21 iulie 2020, a obligat Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ cu suprafața de 0,0391 ha, cu numărul cadastral XXX din str. XXX mun. Chișinău pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare.

La rândul său, instanța de apel verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, prin decizia din 30 iunie 2021 a ajuns la concluzia legalității hotărârii primei instanțe și netemeinicii apelului depus de Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva hotărârii din 21 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani.

În consolidarea soluției adoptate, instanța de apel a reținut ca plauzibilă concluzia primei instanțe cu privire la obligarea prelungirii termenului de arendare a lotului de pământ.

Referitor la fondul cauzei, instanțele ierarhic inferioare au reținut că, de către Consiliul municipal Chișinău au fost deja stabilite relații funciare de arendă cu

reclamanta/intimată, iar la expirarea acestora, de către Viceprimarul municipiului Chișinău a fost emis proiectul Dispoziției cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din str. XXX Societății cu Răspundere Limitată „Ditex”.

Totodată, instanța de apel a constatat că, prin dispoziția nr.529-dc din 21 noiembrie 2013 s-au delegat împuternicirile încredințate de către Consiliul municipal Chișinău de prelungire a termenului de arendare a terenurilor către viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău, considerente din care completul judiciar al instanței de apel a respins argumentul Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la faptul că, darea în arendă nu intra în atribuțiile Primăriei, iar prin răspunsurile expediate către Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” și anexate la materialele cauzei, ultima a fost informată despre faptul că, nu va fi prelungit termenul de arendă a lotului de teren anterior arendat.

Instanța de apel a menționat că, proiectul dispoziției cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din str. XXX Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” și avizul pozitiv din 11 iunie 2018 al Comisiei pentru construcții, arhitectură și relații funciare, nu justifică amânarea continuă a emiterii actului administrativ individual favorabil. Mai mult ca atât, conform avizului pozitiv din 11 iunie 2018, Comisia pentru construcții, arhitectură și relații funciare au acceptat proiectul de dispoziție al viceprimarului municipiului Chișinău cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din str. XXX mun. Chișinău în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Ditex”. Astfel că, subdiviziunea specializată în relații funciare urma să perfecteze actul corespunzător.

Completul judiciar al instanței de apel a apreciat critic și argumentul apelanților Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la refuzul prelungirii termenului de arendare a lotului de pământ, menționând în acest sens că, în conținutul acestuia nu este notată o motivare clară cu referire la refuzul prelungirii relațiilor de arendă, în situația în care în ședința de judecată s-a stabilit că, reclamantul/intimat a întreprins toate măsurile întru executarea deciziei nr.3/64 din 19 mai 2015 pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare.

În această ordine de idei, instanța de apel a apreciat hotărârea primei instanțe ca fiind una legală, motivată și bine argumentată, făcând referire la normele de drept material și procedural, dând o apreciere probelor prezentate de către părți, determinând circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost și care n-au fost stabilite, apreciind corect caracterul raportului juridic dintre părți, aplicând legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră soluția primei instanțe și a instanței de apel, contestată de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău referitoare la temeinicia acțiunii, ca fiind rezultată din aplicarea și interpretarea eronată a normelor de drept material, motiv din care actele judecătorești de dispoziție nu pot fi menținute, ca fiind legale și întemeiate.

În conformitate cu art.3 din Codul administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de îndeplinire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților

prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținând cont de interesul public și de regulile statului de drept.

Potrivit prevederilor art.20 din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Instanța de recurs mai notează că, în conformitate cu art.22 alin.(1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

În conformitate cu art.39 din Codul administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

În conformitate cu art.42 Cod administrativ, probele se administrează nemijlocit de către instanța de judecată competentă care soluționează litigiul, dacă legea nu prevede altfel. Iar, potrivit art.43, examinarea judiciară a cauzelor de contencios administrativ se desfășoară în baza principiului contradictorialității și al egalității în drepturi procedurale a participanților la proces.

Respectiv, potrivit art.93 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale.

În conformitate cu prevederile art.206 alin.(1) lit.b) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare).

În conformitate cu art.224 alin.(1) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sunt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată; c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; e) în baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

La caz, instanța de recurs menționează că, examinând acțiunea în contencios administrativ, prin prisma art.224 alin.(1) lit.b) din Codul administrativ, instanțele de judecată eronat au ajuns la concluzia de a obliga Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil în privința Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ cu suprafața de 0,0391 ha, cu numărul cadastral XXX din str. XXX mun. Chișinău pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare.

Din cumulul probatoriu administrat cauzei deduse judecătii, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, conform Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/64 din 19 mai 2015 cu privire la stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. XXX mun. Chișinău cu Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, s-au stabilit, pentru un termen de trei ani, relații funciare de arendă a lotului de pământ din str. XXX mun. Chișinău, cu suprafața de 0,0391 ha, pentru amplasarea unei cafenele pentru copii (fără drept de privatizare) cu Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, în schimbul suprafeței de teren din str. XXX mun. Chișinău conform planului –anexă (f.d.11).

Conform planului lotului anexă la Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/64 din 19 mai 2015, Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” i s-a transmis în arendă lotul de pământ din str. XXX, pentru amplasarea unei cafenele pentru copii (fără drept de privatizare), în schimbul compensării suprafeței terenului din str. XXX mun. Chișinău (f.d.13).

Din conținutul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/64 din 19 mai 2015 colegiul lărgit al instanței de recurs reține că, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” în calitate de beneficiar s-a obligat să perfecteze cu Direcția Funciară a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare contractul de arendă a lotului de pământ menționat, iar la momentul încheierii contractului de arendă, să achite o plată unică în cuantum de 10% din valoarea lotului, conform raportului de evaluare și să-l înregistreze la Oficiul Cadastral Chișinău.

Colegiul lărgit al instanței de recurs mai reține ca fiind relevant și faptul că, potrivit pct.2.3 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/64 din 19 mai 2015, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” a fost obligată să obțină de la Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare certificatul de urbanism pentru proiectare, iar potrivit pct.2.6 al deciziei pre citate, ultima, în calitate de beneficiar, a fost obligată să obțină de la Direcția autorizare și disciplină în construcții autorizația de construire după obținerea avizului pozitiv al expertizei ecologice de stat.

Totodată, Direcția Funciară a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a fost obligată să perfecteze contractul de arendă conform prevederilor deciziei și să opereze modificările de rigoare în documentația de cadastru, fapt reținut din conținutul potrivit pct.3 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/64 din 19 mai 2015.

Materialele cauzei atestă că, la XXX, Primăria mun. Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” au încheiat contractul de arendă nr.XXX în privința imobilului cu numărul cadastral XXX, cu suprafața de 0,0391 ha, situat în mun. Chișinău, str. XXX, pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare (f.d.14-

17). Tot la această dată, a fost semnat actul de predare-primire, prin care se atestă faptul predării primirii terenului, care formează obiectul contractului de arendă (f.d.18).

Potrivit pct.3.2.4 al contractului de arendă nr.XXX încheiat la XXX, arendașul, la caz, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, și-a asumat obligațiunea de a îndeplini pe deplin toate prevederile deciziei Consiliului municipal Chișinău în baza căreia a fost încheiat prezentul contract, să păstreze la maxim spațiile verzi existente și să obțină de la Direcția autorizare și disciplină în construcții autorizația de construire după obținerea avizului pozitiv al expertizei ecologice de stat.

Totodată, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” și-a mai asumat obligația de a folosi terenul arendat conform destinației indicate în contract și în limitele hotarelor atribuite, fapt ce rezultă din prevederile pct.3.2.1 al contractului de arendă menționat mai sus.

Prin contractului de arendă s-a stabilit că, termenul de valabilitate al contractului începe de la XXX și expiră la 29 mai 2018.

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

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

Materialele cauzei atestă că, terenul cu numărul cadastral XXX cu destinația pentru construcții este deținut cu drept de proprietate de către municipiul Chișinău, fapt reținut din Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor anexat la materialele cauzei (f.d.25).

Totodată, din conținutul Extrasului din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor colegiul lărgit al instanței de recurs a reținut cu certitudine că, dreptul de arendă acordat Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” asupra terenului cu numărul cadastral XXX din str. XXX mun. Chișinău, a fost notat în Registrul bunurilor imobile în temeiul contractului de arendă nr.XXX încheiat la XXX, fiind notat și termenul limită de valabilitate al acestuia – 29 mai 2018.

În conformitate cu prevederile art.911 din Codul civil (în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă), arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) – și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți. Prin acordul părților, dispozițiile cu privire la arendă se aplică și la locațiunea altor imobile. Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispozițiilor cu privire la locațiune în măsura în care prezentul articol nu prevede altfel.

În corespundere cu prevederile art.921 din Codul civil (în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă), arenda încetează o dată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.

Astfel, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat cu certitudine că, prin încheierea contractului de arendă nr.XXX Primăria municipiului Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” s-au aflat în raporturi funciare de arendă pentru o perioadă de trei ani, începând cu XXX până la 29 mai 2018, iar în interiorul termenului stipulat, părțile și-au asumat responsabilitatea executării obligațiilor contractuale.

Din conținutul cererii de chemare în judecată, colegiul lărgit al instanței de recurs a reținut că, la 30 ianuarie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” s-a adresat către Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău cu cerere cu privire la prelungirea termenului de valabilitate a contractului de arendă funciară nr.66484/2015, în condițiile stabilite anterior (f.d.19).

Ulterior, cu referire la avizul din 11 iunie 2018 a Comisiei pentru construcții, arhitectură și relații funciare, prin care s-a decis acceptarea proiectului de dispoziție al viceprimarului municipiului Chișinău cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din str. XXX mun. Chișinău cu Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, având intenția de a fi prelungit contractul de arendă, reclamanta/intimata s-a adresat, în mod repetat, către Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău și Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare solicitând prelungirea termenului de valabilitate a contractului de arendă funciară nr.66484/2015, în condițiile stabilite anterior.

Referitor la cererile Societății cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin răspunsurile nr.01/1-08-782 din 20 martie 2019, nr.01/1-08-1651 din 08 iunie 2018, nr.01/1-08-1439 din 21 mai 2018, nr.01/1-08-1359 din 11 mai 2018, nr.01/1-08-782 din 20 martie 2019, nr.01/1-08-1973 din 09 iulie 2019, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a comunicat reclamantei/intimatei despre imposibilitatea prelungirii contractului, făcând referire în acest sens și la preavizul Primăriei mun. Chișinău din 28 februarie 2018, cu privire la refuzul de a prelungi contractul de arendă nr.XXX din XXX, fapt confirmat prin afirmațiile reclamantului în cererea de chemare în judecată și care nu necesită a fi dovedit.

La 31 octombrie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” s-a adresat Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, în mod repetat cu cererea nr.06-111/844, prin care a solicitat emiterea actului administrativ individual favorabil. Iar, prin răspunsul nr.01/1-08-2862 din 07 noiembrie 2019, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a comunicat reclamantei/intimatei că, problema abordată poate fi soluționată prin intermediul instanței de judecată, iar după adoptarea unei hotărâri irevocabile pe marginea prelungirii termenului de arendare, va înainta propunerile de rigoare Consiliului municipal Chișinău.

Drept urmare, la 26 noiembrie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul avocatului Valentin Enachi, a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primăriei municipiului Chișinău și

Consiliul municipal Chișinău cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ cu suprafața de 0,0391 ha, cu numărul cadastral XXX din str. XXX mun. Chișinău, pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare.

Conform art.189 alin.(1) Cod administrativ, orice persoană, care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice, poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Potrivit prevederilor art.208 alin.(1) și alin.(3) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă. Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acțiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

Conform art.162 alin.(1) și alin.(3) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

Conform art.209 alin.(1) Cod administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia;

b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

Astfel, reieșind din circumstanțele cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, cererea de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ formulată de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul avocatului Valentin Enachi, împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ cu suprafața de 0,0391 ha, cu numărul cadastral XXX din str. XXX mun. Chișinău pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare, a fost depusă cu respectarea procedurii prealabile.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, prin acțiunea înaintată, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” exprimă dezacordul cu răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău nr.01/1-08-2862 din 07 noiembrie 2019, considerente din care, solicită obligarea Primăriei municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să emită actul administrativ individual cu privire la prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ cu suprafața de 0,0391 ha, cu numărul cadastral XXX din str. XXX mun. Chișinău pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare.

În conformitate cu art.41 alin.(1), (2) al Codului 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 sunt Guvernul și autoritățile administrației publice locale în limita competenței lor.

Potrivit art.42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

Conform art.46 din Codul funciar, terenurile destinate construcțiilor urbane și rurale cuprind terenurile pe care sunt 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 până la permisiunea dată de către organele de arhitectură și urbanistică.

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

Conform art.4 alin.(1) din Legea nr.121 din 04 mai 2007, raporturile ce țin de administrarea și deetatizarea proprietății publice sunt reglementate de legislația civilă, funciară, fiscală, de alte acte normative, precum și de tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.

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

În conformitate cu art. 9 alin. (1) și (2) lit. h) din Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ teritoriale.

În domeniul administrării proprietății publice, de competența autorității administrației publice locale sunt: deciderea asupra dării în locațiune/arendă sau comodat a terenurilor și a altor bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale.

Totodată, întinderea competențelor Consiliului municipal pot fi reținute din conținutul art. 6 alin.(2) sub.3 lit. b)-d) din Legea privind statutul municipiului Chișinău nr.136 din 17 iunie 2016, potrivit căruia, 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.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind relevante și prevederile Legii nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, care stabilește și reglementează modul de organizare și funcționare a autorităților administrației publice în unitățile administrativ-teritoriale.

În conformitate cu prevederile art.3 alin.(1)-(2) din Legea nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, administrarea publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilității autorităților publice locale și consultării cetățenilor în probleme locale de interes deosebit.

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.

Iar, prin prisma prevederilor art.5 alin.(1) din Legea nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, legiuitorul a stipulat subiecții autonomiei locale, astfel, autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), orașe (municipii) sunt consiliile locale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.

Astfel, reșcind din conținutul articolului pre citat, colegiul lărgit al instanței de recurs notează că, consiliile locale reprezintă autoritățile deliberative prin care se realizează autonomia locală, iar primarii reprezintă autoritățile executive.

Din conținutul Legii pre citate sunt stipulate competențele consiliului local, astfel, colegiul lărgit al instanței de recurs reține ca fiind relevante speței prevederile art.14 alin.(2) lit. b) -e) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28 decembrie 2006, potrivit căruia, 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.

Prin prisma prevederilor Legii nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală legiuitorul a stipulat cuantumul atribuțiilor primarului, astfel, în acest context urmează a fi reținut art.29 alin.(1) lit. a), a<sup>1</sup>), d) din Legea pre citată, potrivit

căruia, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuții de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; a<sup>1</sup>) încheie, în baza deciziei consiliului local și în condițiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), orașului (municipiului) respectiv; d) stabilește atribuțiile viceprimarului (viceprimarilor);

Iar, potrivit alin.(2) al aceluiași articol, primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită și alte atribuții prevăzute de legislația în vigoare sau încredințate de consiliul local.

Totodată, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține, ca fiind relevante și aplicabile speței, prevederile Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 02 aprilie 2013 cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la gestionarea resurselor funciare municipale.

Scopul Regulamentului rezidă în stabilirea principiilor și modalităților practice de gestionare, administrare și valorificare a terenurilor proprietate municipală, precizarea cadrului juridic și regulatoriu local care să asigure folosirea rațională a fondului funciar municipal, stabilirea și durabilitatea relațiilor funciare municipale, garantarea și apărarea dreptului de proprietate asupra terenurilor, ocrotirea drepturilor și intereselor legitime ale deținătorilor de terenuri și autorităților publice.

Potrivit pct.5 al Regulamentului cu privire la gestionarea resurselor funciare municipale, dreptul de proprietate municipală asupra terenurilor este un drept și un element de bază al autonomiei municipale și se manifestă prin dreptul autorităților publice locale de a poseda, folosi și, după caz, de a dispune de terenurile proprietate municipală în interesul populației municipiului Chișinău, în limitele și modul stabilit de lege, alte acte normative și de prezentul Regulament.

Iar, potrivit pct.23 lit.a) al Regulamentului pre citat, de competența autorității publice locale deliberative (Consiliului municipal Chișinău) ține adoptarea deciziilor cu privire la aprobarea terenurilor proprietate municipală pentru concesionarea, vânzare-cumpărare, constituire de suprafață sau atribuire în arendă prin licitație cu strigare sau concurs funciar, în condițiile Regulamentului cu privire la organizarea licitațiilor și concursurilor funciare, precum și aprobarea clauzelor contractelor de societate civilă sau de colaborare în privința valorificării (transmiterii posesiei și folosinței) terenurilor municipale arendate sau atribuite în folosință gratuită.

Totodată, referitor la art.25 lit.d) din Regulament invocat de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, colegiul lărgit al instanței de recurs notează că, acesta se referă la competența subdiviziunilor municipale de prelungire a termenului de arendare în cazul terenului „aferent”, iar noțiunea de teren aferent, potrivit Regulamentului menționat, este terenul proprietate publică pe care sunt amplasate obiectele private, inclusiv nefinalizate (din fondul de imobile nelocuibile) ale persoanelor fizice și/sau juridice, efectiv utilizat în procesul tehnologic, precum și terenul adiacent atribuit, care, conform documentației tehnice și de proiect aprobată, urmează a fi utilizat efectiv în procesul de producție al întreprinderii respective (obiectului privat).

Analizând circumstanțele cauzei, raportate la normele legale pre citate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție punctează că, autoritatea publică locală, în calitate de proprietar al terenului ce a reprezentat obiect al contractului de arendă, în privința căruia se solicită prelungirea raporturilor contractuale în condițiile anterioare, în condițiile legii, dispune de bunurile deținute cu titlu de proprietar.

În acest context, cu titlu primordial, colegiul lărgit al instanței de recurs punctează prevederile art.127 alin.(1)-(3) din Constituția Republicii Moldova, conform căruia, statul ocrotește proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății. Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

Or, în conformitate cu prevederile art.500 alin.(1) – (2) din Codul civil (în vigoare de la 01 martie 2019), proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Mai mult, potrivit art.501 alin.(1)-(2) din Codul civil (în vigoare de la 01 martie 2019), proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

În această ordine de idei, reieșind din conținutul normelor legale indicate mai sus, colegiul lărgit al instanței de recurs menționează că, ține de competența Consiliului municipal Chișinău de a decide vânzarea, privatizarea, concesiunea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.

Darea în arendă a bunurilor din domeniul public sau privat al unității administrativ teritoriale, se realizează în baza deciziei organului reprezentativ și reprezintă un atribut al principiului autonomiei locale.

Principiile de bază ale administrației publice locale sunt consfințite și prin prisma prevederilor art.109 din Constituția Republicii Moldova, potrivit căruia, administrația publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administrației publice locale și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia privește atât organizarea și funcționarea administrației publice locale, cât și gestiunea colectivităților pe care le reprezintă. Aplicarea principiilor enunțate nu poate afecta caracterul de stat unitar.

Astfel, principiul autonomiei locale este unul din principiile fundamentale ale oricărui regim democratic. El guvernează administrația publică locală și activitatea autorităților acesteia, semnificând dreptul colectivităților de a-și satisface propriile interese legale fără amestecul autorităților centrale. Acest principiu constituțional oferă unităților administrativ-teritoriale posibilitatea de a se autoguverna la nivel local sub rezerva de a nu aduce atingere autonomiei altor colectivități locale și intereselor generale ale națiunii și statului, propriile interese de a nu fi mai largi și în contradicție cu acestea.

Totodată, prin autonomie locală se înțelege dreptul și capacitatea efectivă a colectivităților locale de a rezolva și de a gira în cadrul legii, sub propria lor răspundere și în favoarea populației locale, o parte importantă din treburile publice.

În acest context, instanța de recurs menționează că, în virtutea principiului autonomiei locale, administrația publică locală decide în mod benevol când și în ce condiții urmează a fi oferit în arendă bunul din patrimoniul acesteia, fiind în esență un act de oportunitate al administrației publice locale.

Iar potrivit prevederilor art.225 alin.(1) din Codul administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Prevederile art.16 alin.(1) din Codul administrativ, descriu dreptul discreționar al autorității publice ca fiind posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Iar, potrivit art.137 alin.(1) Cod administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Dacă autoritatea publică poate decide discreționar și doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale.

Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

Dacă într-un caz autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în același mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenționează să își schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreționar în cazuri similare.

Astfel, prin prisma normelor legale pre citate, instanța de contencios administrativ nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității actului administrativ și a operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii acestuia. Prin urmare, instanța de judecată nu poate discuta conținutul unui răspuns la o cerere adresată unei autorități publice, deoarece petiționarul nu poate să pretindă ca răspunsul la cerere să fie dat conform propriei sale formulări sau într-un anumit sens, după dorința personală, stabilirea conținutului răspunsului fiind atributul exclusiv al autorității publice competente.

Mai mult, colegiul lărgit al instanței de recurs din cumulul probatoriu administrat speței a reținut că, suprafața de teren transmisă Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” în arendă, din str. XXX mun. Chișinău, este parte componentă a Nucleului Istoric al Chișinăului, (nr.308 în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat), fostul „Parc al Principelui Carol”, cuprins între str. XXX, str. XXX, str. XXX (f.d.33).

Corespunzător, în temeiul art.3 alin.(1), lit.f) Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163 din 09.07.2010 (redacția în vigoare până la operarea modificărilor prin LP3 din 06.02.20, MO55-61/21.02.20 art.37; în vigoare la 21.02.20), pentru elaborarea și emiterea certificatului de urbanism de proiectare reclamantul urma să anexeze la cerere, schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării.

În această ordine de idei, se mai reține faptul că, reclamantul a invocat că, schițele de proiect prezentate de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” în ședințele Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării din data de 19 noiembrie 2015 și 18 februarie 2016 au fost respinse spre aprobare, însă nu a prezentat o dovadă în acest sens.

Totodată, colegiul lărgit al instanței de recurs constată cu certitudine că, abia la 21 decembrie 2018 Ministerul Educației, Culturii și Cercetării din Republica Moldova a aprobat avizul pozitiv al schiței de proiect, înaintat de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, privind proiectarea unei cafenele pentru copii, clădire cu regim de înălțime D+P+M, din partea Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării din 20 decembrie 2018 (f.d.33), după expirarea contractului de arendă.

În aceste condiții se reține că, avizul pozitiv al schiței de proiect a fost aprobat de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării din Republica Moldova la 21 decembrie 2018, ulterior, reclamanta/intimata s-a adresat la data de 28 decembrie 2018 cu o cerere pentru eliberarea certificatului de urbanism, astfel se atestă o întârziere de 6 luni de la data limită de valabilitate a contractului de arendă. Or, reclamanta/intimata urma să manifeste maximă diligență de a valorifica bunul imobil conform condițiilor contractuale în interiorul termenului de valabilitate a contractului de arendă, la caz, de la XXX până la 29 mai 2018, ceea ce denotă o încălcare esențială a clauzelor contractuale.

În astfel de circumstanțe, colegiul lărgit al instanței de recurs constată că, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” a obținut avizul pozitiv al schiței de proiect, aprobat de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării din Republica Moldova, după expirarea termenului limită pentru care a fost convenit la încheierea contractului de arendă funciară a terenului din str. XXX mun. Chișinău.

Totodată, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție nu poate reține argumentul intimatului, ca fiind probat, precum că, și-a executat pe deplin obligațiile contractuale, iar neexecutarea deciziei nr.3/64 din 19 mai 2015 a Consiliului municipal Chișinău imputând-o recurenților, nefiind anexate la materialele cauzei probe certe și concludente în justificarea poziției enunțate. Or, din conținutul multiplelor cereri adresate Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” recunoaște că, nu a valorificat terenul arendat conform destinației indicate în contractul de arendă funciară nr.XXX din XXX, în interiorul termenului de valabilitate pentru care a fost încheiat, acțiunile întreprinse fiind în perioada anului 2015.

Reieșind din conținutul art.904 alin.(2) din Codul civil (în vigoare la data expirării contractului de arendă), locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă și-a onorat anterior obligațiile contractuale, bunul se dă în locațiune pe un nou termen și este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

Colegiul lărgit al instanței de recurs menționează că, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” nu a executat condițiile contractuale, nu a prezentat probe în susținerea argumentelor declarative că, a întreprins acțiuni pe parcursul anilor 2016, 2017.

Prin urmare, norma legală menționată, prevede expres că, dreptul prioritar al locatarului apare numai în cazul în care bunul se dă în locațiune pe un nou termen, însă din materialele cauzei nu se rețin dovezi certe și concludente din care ar rezulta cu certitudine că, Consiliul municipal Chișinău își manifestă intenția de a da în arendă pe un nou termen terenul din str. XXX mun. Chișinău.

Mai mult, prin răspunsurile nr.01/1-08-1359 din 11 mai 2018, nr.01/1-08-1439 din 21 mai 2018, nr.01/1-08-1651 din 08 iunie 2018, nr.01/1-08-782 din 20 martie 2019, nr.01/1-08-1973 din 09.07.2019, anexate la materialele dosarului administrativ, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău a informat Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” despre nedorința prelungirii contractului de arendă, fapt confirmat și prin motivul enunțat în conținutul cererii de chemare în judecată de către reclamantă/întimată, precum și prin declarațiile reprezentantului pârâtului/apelantului/recurentului expuse pe parcursul examinării cauzei de instanțele ierarhic inferioare.

Despre manifestarea dezacordului insistent al Consiliului municipal Chișinău de a prelungi contractul de arendă în condițiile anterioare se reține și din conținutul procesului-verbal al ședințelor de judecată a Curții de Apel Chișinău.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, soluționarea pretenției ce vizează reglementarea relațiilor funciare ține de competența autorităților administrației publice locale, iar instanțele de judecată prin hotărâri judecătorești nu vor substitui atribuțiile autorităților administrației publice locale, la caz a Consiliului municipal Chișinău, de a decide prelungirea contractului de arendă a unui lot de pământ, care este proprietate municipală.

Circumstanțele descrise permit instanței de recurs să conchidă că, instanța de apel și prima instanță, au interpretat și au aplicat eronat prevederile legii, motiv din care actele judecătorești de dispoziție pronunțate, nu pot fi menținute ca legale și întemeiate.

În această ordine de idei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, conducându-se de prevederile art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ, concluzionează că, cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare, este neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că normele de drept material au fost aplicate și interpretate eronat și nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul depus de Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, a casa integral decizia din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 21 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani și a emite o nouă decizie prin care a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu

Răspundere Limitată „Ditex” împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare, ca neîntemeiată.

În conformitate cu art.248 alin.(1) lit.c), art.248 alin.(2) Cod 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 Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău.

Se casează integral decizia din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 21 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, și se emite o nouă decizie prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătoriai

Tamara Chișca-Doneva

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Aliona Miron

## ÎNCHEIERE

04 mai 2022

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Ala Cobăneanu  
Iurie Bejenaru  
Nicolae Craiu  
Aliona Miron

examinând cererea depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul administratorului Vasile Procopciuc, cu privire la examinarea în ședință publică a recursului depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare,

c o n s t a t ă:

La 26 noiembrie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul avocatului Valentin Enachi, a depus cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare.

Prin încheierea din 02 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani s-a dispus respingerea cererii depusă de avocatul Valentin Enachi în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” cu privire la emiterea unei ordonanțe provizorii prin care să se interzică părților admiterea unor acțiuni de dispoziție în privința lotului de pământ cu suprafața de 0,0391 ha din str. XXX, până la finalizarea examinării cauzei date în fond, ca fiind neîntemeiată (f.d.57-58).

Prin hotărârea din 21 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani s-a obligat Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să emită actul

administrativ individual favorabil Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” cu privire la prelungirea termenului de arendare, a lotului de pământ cu suprafața de 0,0391 ha, cu numărul cadastral XXX din str. XXX mun. Chișinău, pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare (f.d.79, 86-97).

Prin decizia din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel depusă de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva hotărârii din 21 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani (f.d.129, 130-142).

La 09 iulie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au depus recurs nemotivat, iar la 03 noiembrie 2021, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții Supreme de Justiție, Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au depus recurs motivat împotriva deciziei recurate, solicitând casarea deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, cu emiterea unei decizii de respingere a acțiunii (f.d.149, 156-157).

La 18 noiembrie 2021, în scopul asigurării unui proces echitabil în ordine de recurs, într-un termen rezonabil, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” și avocatului acesteia Valentin Enachi copia cererii de recurs nemotivată și a recursului motivat depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, creând astfel participanților la proces condiții egale de a cunoaște modul de derulare a procedurii în recurs, cât și le-a acordat, întru asigurarea respectării principiilor contradictorialității și disponibilității în drepturi, posibilitatea de depunere a referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f.d.162).

Materialele dosarului atestă că, la 24 noiembrie 2021, intimatul a recepționat copia recursului depus de Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, fapt ce se confirmă prin avizul de recepție nr.DS8005830602AS (f.d.163).

La 08 decembrie 2021, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții Supreme de Justiție, avocatul Valentin Enachi în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” a înregistrat referința la cererea de recurs depusă de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, solicitând respingerea recursului ca nefondat, neîntemeiat și ca urmare, inadmisibil (f.d.164-168).

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, examinând admisibilitatea recursului depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin încheierea din 19 ianuarie 2021, l-a numit spre examinare în complet din cinci judecători.

Cauza a fost numită spre examinare pentru 04 mai 2022.

La 21 februarie 2022, intimata Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul administratorului Vasile Procopciuc, a depus cerere cu privire la examinarea în ședință publică a recursului depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău (f.d.186-187).

În motivarea cererii Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul administratorului Vasile Procopciuc, a reiterat că, recurenței Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău intenționat i-au creat premise pentru a nu putea

executa decizia nr.3/64 din 19 mai 2015 a Consiliului municipal Chișinău și contractul de arendă funciară nr.XXX din XXX până la expirarea termenului contractului.

În acest context menționează că, contrar procedurilor legale, recurenții au eliberat cu întârziere contractul de arendă funciară, aproape peste un an de la pronunțarea deciziei nr.3/64 din 19 mai 2015 a Consiliului municipal Chișinău, după care funcționarii din cadrul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare au pierdut în repetate rânduri actele prezentate de către recurent pentru eliberarea actelor permissive pentru proiectare și construcție sau acestea au fost respinse pe motive formale peste un termen de examinare exagerat de mare.

De asemenea, au fost pierdute cererile și actele anexate la cererile Societății cu Răspundere Limitată „Ditex” privind prelungirea relațiilor contractuale de arendă pe un nou termen, necătând că, în toate registrele de evidență a corespondenței intrate în cancelariile Primăriei municipiului Chișinău și a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare acestea figurează, iar intimatul deține al doilea exemplar cu dovada depunerii acestora.

Mai notează intimatul că, pe parcursul acestei perioade și-a executat cu bună credință obligațiile contractuale de arendă, achitând sume mari pentru arendă, însă, fiind lipsit de posibilitatea de a valorifica terenul arendat conform destinației menționată în decizia de atribuire și în contractul de arendă. Chiar după expirarea contractului de arendă nr.XXX din XXX, recurenții au continuat să calculeze și să perceapă plata pentru arendă de la intimat, însă, refuzându-i acestuia fără temei legal în eliberarea autorizației de construire.

În continuare, consideră că, recurenți au admis aplicarea unor tratamente selective și discriminatorii în raport cu un alt arendaș față de care au aplicat alte tratamente și i-au eliberat permisiunea de construire a unui bun imobil chiar în vecinătatea imediată a terenului arendat, în aceeași zonă.

Examinând temeiurile invocate în cererea cu privire la examinarea în ședință publică a recursului depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, aceasta este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din motivele ce succed.

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

Colegiul lărgit notează că, invitarea participanților la proces, la Curtea Supremă de Justiție, la examinarea unei chestiuni, se impune doar în cazul în care se constată necesitatea expunerii de către participanți asupra problemelor invocate în cerere.

În speță, însă, argumentele invocate în cererea de recurs și referința depusă, au fost dezbătute detaliat în cadrul ședințelor anterioare de judecată.

Din cele relatate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ lărgit al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, la caz, nu este oportună invitarea participanților la proces și audierea lor pe marginea argumentelor cuprinse în cerere.

Conform jurisprudenței de referință a Curții Europene pentru Drepturile Omului, procedurile care implică doar chestiuni de drept și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele art.6 din CtEDO, chiar dacă persoanei care a folosit calea de atac nu i s-a dat posibilitatea să prezinte personal probe în fața instanței. Mai mult, chiar dacă instanța ierarhic superioară are competența deplină de a examina atât chestiuni de drept, cât și de fapt, art.6 din CEDO nu garantează întotdeauna un drept la o ședință publică sau, dacă o ședință are loc, un drept de a fi prezent personal (*cauza Botten vs Norvegia din 19 februarie 1996*).

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 consideră că, cererea depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul administratorului Vasile Procopciuc, cu privire la examinarea în ședință publică a recursului depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, urmează a fi respinsă.

Conform art.230 și art.247 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 i s p u n e:

Se respinge cererea depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex”, prin intermediul administratorului Vasile Procopciuc, cu privire la examinarea în ședință publică a recursului depus de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva deciziei din 30 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Ditex” împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ pentru amplasarea unei cafenele pentru copii, fără drept de privatizare.

Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Aliona Miron