

Dosarul nr.3ra-548/22  
2-19071385-01-3ra-16052022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (jud: G. Ciobanu)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Bostan, Gh. Mîra, Gr. Dașchevici)

## DECIZIE

28 iulie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Ala Cobăneanu  
Nicolae Craiu  
Iurie Bejenaru  
Nina Vascan

examinând recursurile depuse de Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service”, în procedura planului și de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău,

în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația Obștească „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, terți Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam Service” și Societatea cu Răspundere Limitată „IKI-Invest Grup” privind anularea actului administrativ, obligarea de a da în arendă lotul de teren, obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare,

împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău și apelul depus de Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și s-a menținut hotărârea din 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani

c o n s t a t ă :

La data de 01 februarie 2019 Asociația Obștească „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” (în continuare AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, terți Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor

Auto din Republica Moldova” (în continuare AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”), Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam Service” (în continuare SRL „Galsam Service”) și Societatea cu Răspundere Limitată „IKI-Invest Grup” (în continuare SRL „IKI-Invest Grup”) privind anularea actului administrativ, obligarea de a da în arendă lotul de teren și obligarea eliberării certificatului de urbanism (f.d. 2-3 vol. I).

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a invocat că, la data de 30 noiembrie 2018 s-a adresat Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu o cerere prealabilă, prin care a solicitat eliberarea copiei contractului nr.6166/2013 din 15 mai 2013 de arendă a lotului de teren cu nr. cadastral xxx și a copiilor actelor care au stat la baza încheierii contractului nominalizat, anularea contractului de arendă nr.6166/2013 din 15 mai 2013 și a deciziei Consiliului municipal Chișinău, care a stat la baza încheierii contractului menționat, darea în arendă a terenului în litigiu AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” pentru finalizarea lucrărilor de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată și eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea finalizării lucrărilor de construcție menționate.

Reclamanta a indicat că pe motiv că nu a recepționat niciun răspuns la cererea prealabilă din 30 noiembrie 2018, la data de 01 februarie 2019 reprezentantul AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, s-a prezentat în audiență la Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare și a aflat că prin răspunsul din 17 decembrie 2018 nr.21/2942-P, reclamanta a fost informată despre faptul că actele solicitate sunt ridicate de către Centrul Național Anticorupție prin ordonanța de ridicare din 15 iulie 2015. Însă, ulterior, după întocmirea răspunsului din 17 decembrie 2018 nr.21/2942-P Centrul Național Anticorupție a returnat actele ridicate anterior, Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare și reclamanta a recepționat actele solicitate.

Reclamanta AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a menționat că Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău nu au anulat contractul de arendă nr.6166/2013 din 15 mai 2013 și decizia Consiliului municipal Chișinău, care a stat la baza încheierii contractului nominalizat, nu au dat în arendă reclamantei lotul de teren solicitat prin cererea prealabilă și nu au eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare în vederea finalizării lucrărilor de construcție a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată, în limita terenului cu nr. cadastral xxx din mun Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzzha, pentru a nu încălca drepturile persoanelor care au investit în construcția complexului locativ indicat.

În drept, reclamanta și-a întemeiat acțiunea în baza prevederilor art. 16-17, 25 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000.

Reclamanta AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a solicitat anularea contractului de arendă nr.6166/2013 din 15 mai 2013 (0100/13/96162) și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.4/18-6 din 30 aprilie 2013, obligarea Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău de a da în arendă reclamantei lotul de teren cu nr. cadastral xxxx din mun. Chișinău, str. Ginta Latină,

cu suprafața de zzz ha și de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectare, pentru a avea posibilitatea de a finaliza lucrările de construcție a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată (f.d.2-3 vol. I).

Prin hotărârea din 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, s-a admis parțial acțiunea înaintată de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, terți AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam-Service” și SRL „IKI-Invest Grup” privind anularea contractului de arendă nr. 6166/2013 din 15 mai 2013; anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-6 din 30 aprilie 2013; obligarea dării în arendă a lotului de teren și obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare. S-a obligat Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău să dea în arendă AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, terenul cu numărul cadastral xxx, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha. S-a obligat Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău să elibereze AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” certificatul de urbanism pentru proiectare, în vederea finalizării lucrărilor de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată, în limita terenului cu numărul cadastral xxxx, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha. În rest, acțiunea s-a respins ca nefondată. (f.d. 162 vol. I).

La data de 08 iulie 2019 Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău au depus apel împreună cu motivarea împotriva hotărârii 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani (f.d.170-175 vol. I).

La data de 03 noiembrie 2019 Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău au depus apel suplimentar împotriva hotărârii 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani (f.d.188-194 vol. II).

La data de 15 iulie 2019 AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” a depus apel împotriva hotărârii 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani (f.d.192 vol. I).

La data de 26 iulie 2019 AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, reprezentată de avocatul Teodor Bordei a depus apel împreună cu motivarea împotriva hotărârii 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani (f.d.195-197 vol. I).

La data de 01 august 2019 AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” a prezentat motivarea apelului împotriva hotărârii 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani (f.d. 201-207 vol. I)

Instanța de recurs relevă că, deși conform scrisorii de însoțire din 11 iulie 2019 participaților la proces le-a fost expediată copia hotărârii motivate din 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, la materialele cauzei lipsesc date despre recepționarea acestuia de către participanții la proces (f.d.186 vol. I).

Astfel, instanța de apel întemeiat a considerat ca fiind depuse în termen apelul Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău și apelul declarat de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”.

Prin decizia din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău și apelul depus de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și s-a menținut hotărârea din 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani (f.d.10-27 vol. IV).

Pentru a pronunța această decizie, instanța de apel a reținut că, prezentul litigiu urmează a fi soluționat prin prisma normelor de drept în vigoare la data sesizării instanței de judecată cu prezenta acțiune, și anume Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000.

Prin prisma acestor norme, instanța de apel a conchis că AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” este subiect cu drept de sesizare în contenciosul administrativ, anterior adresării în instanță, acesta respectând procedura extrajudiciară de soluționare a litigiului.

Cu referire la obligarea Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău să ofere în arendă AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, terenul cu numărul cadastral xxx, situat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha, instanța de apel a notat că, terenul în litigiu a fost oferit în arendă în scopul definitivării construirii complexului locativ cu obiective de menire social-culturală și comerciale și parcare auto multietajată, fapt expus la pct. 1.1 al contractului de arendă.

Instanța de apel a menționat că, pe terenul respectiv a fost inițiată edificarea complexului locativ nominalizat, construcția căruia nu a fost finalizată, membrii reclamantei având calitatea de investitori.

Subsecvent, deoarece destinația terenului respectiv a fost determinată de autoritatea publică locală în modul sus-indicat, instanța de apel a conchis că această destinație, nefiind modificată în vreun mod, se menține până la finalizarea lucrărilor de construire și recepția finală a construcțiilor. Totodată, membrii reclamantei, fiind investitori în edificarea construcțiilor și, urmând să dobândească calitatea de proprietari ai spațiilor în care au investit mijloace bănești și deținători ai dreptului de coproprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, după recepția finală a blocului locativ, dispun de o „speranță legitimă” în vederea dobândirii folosinței asupra terenului aferent construcției în care au efectuat investiții în scopul continuării și finalizării lucrărilor respective.

Instanța de apel a menționat că, odată cu încetarea contractului de dare în arendă pe motivul expirării termenului acordării în arendă a terenului în litigiu în beneficiul AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, reclamanta este îndreptățită de a pretinde preluarea, în numele membrilor săi investitori, arenda terenului aferent construcției nefinalizate în vederea realizării posibilității membrilor săi de a finaliza procesul de edificare a construcțiilor în care au investit.

Instanța de apel a considerat neîntemeiate argumentele apelanților referitoare la faptul că AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” nu deține vreun drept nici asupra terenului, nici asupra construcțiilor amplasate pe acesta, or scopul

fondării asociației reclamante, a fost apărarea drepturilor membrilor săi în calitate de investitori în construcțiile respective.

La fel, instanța de apel a considerat neîntemeiate argumentele apelanților, referitoare la existența unor acte administrative privind stabilirea relațiilor funciare de suprafață contractuală asupra terenului și determinarea prin separare a unui teren cu suprafața de qqq ha, deoarece acest act administrativ a fost emis la data de 06 octombrie 2020, iar contractul de suprafață nr. 0026S/2020 încheiat la data de 30 decembrie 2020, după emiterea hotărârii primei instanțe, legalitatea căreia este examinată de instanța de apel.

În același context, instanța de apel a apreciat ca fiind nefondate și argumentele tertului, referitoare la faptul că, soluția instanței de fond ar genera noi litigii în cadrul realizării procedurii planului a SRL „Galsam Service”, deoarece acest fapt nu determină ilegalitatea hotărârii contestate.

Instanța de apel a respins și argumentele apelanților referitoare la admiterea de către prima instanță a unei ingerințe, prin substituie, în drepturile exclusive ale autorității publice locale de a oferi în locațiune bunurile ce-i aparțin, or, instanța de fond nu a substituit autoritatea publică locală, în condițiile în care aceasta a dispus obligarea, reieșind din ilegalitatea refuzului, de a oferi în arendă terenul vizat.

La fel, instanța de apel a considerat neîntemeiate argumentele apelanților referitoare la necesitatea proceduri de licitație, deoarece normele pertinente instituie excepții de la această regulă generală, iar în cazul dat suprafața de care urmează să beneficieze reclamanta, se încadrează în aceste excepții legale.

Cu referire la pretențiile privind obligarea eliberării în beneficiul AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a certificatului de urbanism pentru proiectare, în vederea finalizării lucrărilor de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată, în limita terenului cu numărul cadastral xxx, instanța de apel a notat că, reclamanta era îndreptățită să pretindă obținerea certificatului solicitat, iar omisiunea autorității publice locale de a-l elibera este contrară exigențelor legale.

Instanța de apel a apreciat ca fiind eronate argumentele apelanților, referitoare la faptul că certificatul de urbanism pentru proiectare nu putea fi eliberat pe motiv că AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” nu deține dreptul de proprietate nici asupra construcțiilor, nici asupra terenului aferent acestora, or, constatările expuse supra denotă că, calitatea membrilor asociației reclamante, oferă acestora „speranța legitimă” de a pretinde obținerea actelor necesare în vederea realizării efective a investițiilor efectuate și continuării procedurilor necesare în acest sens.

La data de 11 februarie 2022 AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” a depus la Curtea de Apel Chișinău recurs împreună cu motivarea împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată depuse de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” (f.d. 34-40 vol. IV).

În motivarea recursului, recurenta a menționat că, la 29 martie 2007, între AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și SRL „Galsam Service” a fost încheiat contractul de societate civilă nr. 1/29, al cărui obiect reprezintă colaborarea pentru construirea complexului locativ din mun. Chișinău, str. Ginta Latină, 8, precum și vânzarea, organizarea și darea în exploatare a acestuia.

Recurenta a invocat că aportul acesteia în baza contractului nominalizat îl constituie transmiterea dreptului de folosință asupra terenului cu suprafața de 1,55 ha, din mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu nr. cadastral xxx, pe care îl deține în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 28/46-28 din 05 august 2005 și contractului de locațiune nr. 4432/2005 din 12 august 2005, urmând să primească în schimb 33% din suprafețele construite conform Anexei 1 din contractului de societate civilă, și anume parcare multietajată cu centru comercial cu suprafața de ppp m<sup>2</sup>.

Recurenta a invocat că în anul 2010 expira termenul contractului de arendă, respectiv în baza cererii de prelungire a contractului de arendă, Consiliul municipal Chișinău a prelungit termenul contractului de arendă, doar că a majorat prețul arendeii.

Recurenta a notat că, pe motiv că în decurs de 6 ani, SRL „Galsam Service” nu a finisat construcția, la data de 28 mai 2013 a fost încheiată anexa nr. 5 la contractul de societate civilă nr. 1/29 din 29 martie 2007, prin care SRL „Galsam Service” s-a obligat să compenseze cheltuielile pentru arendă. Respectiv, conform pct. 4 din anexa nominalizată, AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” achită arenda pentru suprafața ocupată și anume fff ha, iar SRL „Galsam Service” urma să achite arenda pentru suprafața de pppp ha, la moment înregistrând o datorie în mărime de 3778812,10 de lei, pentru perioada mai 2013 – mai 2019.

Recurenta AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” a invocat că, ulterior, la data de 06 iunie 2014 a fost semnat Acordul adițional la contractul de societate civilă nr.1/29 din 29 martie 2007 tripartit între recurentă, SRL „Galsam Service” și SRL „IKI Invest”, urmând ca construcția să fie dată în exploatare până la data de 31 decembrie 2016. Însă, între timp a fost inițiată procedura de insolvență în privința SRL „Galsam Service” și SRL „IKI Invest”.

Recurenta a invocat că instanțele ierarhic inferioare eronat au stabilit că, AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” este unicul gestionar și investitor real, care în temeiul calității sale, deține dreptul de suprafață asupra terenului din litigiu, or, aceasta nu deține acest drept.

Recurenta a menționat că instanțele ierarhic inferioare eronat au admis pretenția reclamantei privind obligarea Consiliului municipal Chișinău și a Primăriei municipiului Chișinău să emită certificatul de urbanism, or pe lângă faptul că s-a efectuat o intervenție în activitatea autorității publice locale, reclamanta nu deține calitatea de proprietar a construcției existente. Iar, instanțele ierarhic inferioare urmau să verifice și să stabilească cu certitudine faptul dacă AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a respectat prevederile legii și a prezentat setul de acte în vederea eliberării certificatului de urbanism.

Recurenta AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” a invocat că instanțele ierarhic inferioare eronat au apreciat faptele stabilite prin

decizia din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a constatat că doar recurenta AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” poate solicita eliberarea unei noi autorizații.

Recurenta a indicat că este cert faptul că este de competența exclusivă a administrației publice locale să emită decizii cu privire la atribuirea terenului în arendă, or, soluțiile acordate de instanțele ierarhic inferioare prezintă o ingerință în activitatea și îndeplinirea atribuțiilor stabilite prin lege.

La data de 21 februarie 2022, prin intermediul poștei electronice, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului a depus recurs, iar la data de 10 mai 2022, prin intermediul poștei electronice a prezentat motivarea recursului împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului și casarea deciziei instanței de apel (f.d. 41-43, 56-67 vol. IV).

În motivarea recursului, recurenta a menționat că, instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, or, decizia de a obliga Consiliul municipal Chișinău să dea reclamantei în arendă un teren municipal, contravine normelor legale, care reglementează dreptul discreționar al autorităților publice și autonomia decizională și gestionară a autorității publice.

Recurenta a notat că Consiliul municipal Chișinău nu poate fi impus să emită un act administrativ individual privind darea în arendă a unui spațiu public, pe motiv că o astfel de constrângere ar încălca principiile de bază ale administrării publice locale.

Recurenta a subliniat că instanțele ierarhic inferioare au ignorat și nu au aplicat prevederile art. 77 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, potrivit cărora actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Astfel, contractul de arendă solicitat de către AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, fiind act de administrare a terenului municipal, trebuie încheiat în baza unei licitații publice desfășurate în condițiile legii.

La fel, recurenta a invocat că deși, instanța de apel a menționat că nu urmează a fi aplicate prevederile art. 77 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, nu a concretizat care este excepția prezentă la caz pentru neaplicarea normei invocate. Mai mult, instanța de apel a conchis că AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” beneficiază de dreptul de suprafață asupra terenului din litigiu, deși reclamanta nici nu a solicitat instituirea suprafeței.

Recurenta a subliniat că terenul situat pe adresa: mun. Chișinău, str. Ginta Latină, 8, este proprietate municipală, iar Consiliul municipal Chișinău exercită atribuțiile proprietarului în virtutea art. 500 din Codul civil.

De asemenea, recurenta a invocat că, legislația nu prevede obligația autorităților publice locale să transmită în arendă către o organizație necomercială un teren municipal, pe care sunt amplasate construcții nefinalizate, care aparțin unei societăți comerciale și nici nu este prevăzută de lege obligația autorităților de a

elibera unei asociații obștești un certificat de urbanism în vederea finisării construcției unor bunuri proprietate a unei altei persoane juridice.

Recurenta SRL „Galsam-Service”, în procedura planului a menționat că, instanța de apel absolut neîntemeiat și eronat a aplicat art. 1 al Legii nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții, pentru a respinge argumentul SRL „Galsam-Service” precum că reclamanta AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” nu este proprietarul construcțiilor. Or, dreptul de proprietate asupra imobilelor apare din momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile și nu din momentul încheierii contractului de investiții sau executării obligațiilor contractuale rezultate din acest contract.

La fel, recurenta a menționat că, instanța de apel a interpretat eronat noțiunea de „proprietar” prevăzută de art. 1 din Legea nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții. Or, membrii AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” au calitate de creditor al recurtei, dar nu sunt investitorii în sensul Legii nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții. Mai mult, majoritatea membrilor AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” nici nu au respectat în întregime obligațiile sale contractuale față de SRL „Galsam-Service”.

Recurenta a notat că instanța de apel nu a dat apreciere faptului că, toți membrii AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” sunt investitori doar ai blocului cu nr. cadastral xxx, iar reclamanta pretinde la întreg terenul cu suprafața de zzz ha, pe care sunt amplasate 3 construcții cu numerele cadastrale xxxx.01, xxxx și xxx, și toate trei construcții sunt proprietatea SRL „Galsam-Service”, înregistrată în Registrul bunurilor imobile. Totodată, membrii AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” prezintă doar o mică parte din toți creditorii întregului complex rezidențial.

Recurenta a notat că, procesul-verbal de recepție finală a construcțiilor, va fi semnat ulterior de către SRL „Galsam-Service”, iar creditorii SRL „Galsam-Service” nu sunt implicați în executarea lucrărilor de construire și semnarea procesului-verbal de finisare a lucrărilor și implicit nici nu sunt subiecți ai Legii nr. 721 din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții.

La fel, recurenta a menționat că instanța de apel a invocat în mod eronat conceptul de „speranță legitimă”. Or, articolul 1 din Protocolul nr. 1 este aplicabil doar în cazul bunurilor existente ale unei persoane, dar nu garantează dreptul de a dobândi bunuri. Pentru ca un „bun” să fie recunoscut ca având o „așteptare legitimă”, trebuie să existe o bază juridică națională care să genereze un interes patrimonial (Belâne Nagy v. Ungaria [MC], 13 decembrie 2016, § 79). Respectiv, anume SRL „Galsam-Service”, în calitate de proprietar al construcțiilor nefinalizate, se bucură de o „speranță legitimă” în vederea folosirii terenului aferent construcțiilor sale în scopul continuării și finalizării lucrărilor respective.

În final, recurenta a conchis că, atât hotărârea primei instanțe, cât și decizia instanței de apel, fiind emise cu multiple încălcări ale dreptului material și procedural, afectate de vicii, sânt ilegale și neîntemeiate, fapt care impune necesitatea casării ambelor acte judecătorești cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii reclamantei AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”.

La data de 13 iulie 2022, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului a depus recurs suplimentar împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în care a menționat că, este singurul proprietar al construcțiilor amplasate pe terenul cu suprafața de zzzha, și anume a încăperilor din construcția cu statut de condominiu cu nr. cadastral xxxx.01, două construcții amplasate pe terenul cu nr. cadastral xxx; parcare multietajată și centrul comercial de pe str. Ginta Latină, 4, cu nr. cadastral xxxx, precum și blocul locativ nefinisat de pe str. Ginta Latină, 6, cu nr. cadastral xxxx, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile.

Recurenta a notat că în prezent se află în procedura planului și exercită lucrările de construcție în vederea finisării construcțiilor care constituie proprietatea SRL „Galsam-Service”, în scopul transmiterii ulterioare a apartamentelor către mai mult de 600 de investitori, care au investit mijloacele financiare în procurarea apartamentelor din complexul locativ, proprietarul căruia este recurenta. Iar, planul procedurii de restructurare a fost votat la adunarea creditorilor din 20 iulie 2016 și poartă caracter obligatoriu pentru administratorul insolvenței, pentru reprezentantul debitorului și membrii comitetului creditorilor, pentru toți creditorii, inclusiv și pentru membrii AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”.

Recurenta SRL „Galsam-Service”, în procedura planului a indicat că, executarea lucrărilor de construcție se efectuează în baza actelor permissive obținute de către recurentă în mod absolut legal și transparent. Astfel, a fost perfectată suprafața contractuală în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 17/10 din 06 octombrie 2020 și a contractului de suprafață nr. 0026S/2020 din 30 decembrie 2020. Ulterior, fiind titularul dreptului de suprafață, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului a obținut autorizația de construire nr. 490-c/21 din 09 decembrie 2021, care a fost eliberată în scopul definitivării construirii blocului de locuit cu nr. cadastral xxxx.01.

La data de 25 februarie 2022, Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău au depus recurs împreună cu motivarea recursului împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care au solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată depuse de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” (f.d.44-49 vol. IV).

În motivarea recursului, recurenții au indicat că, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt neîntemeiate și pasibile de a fi casate. Iar, cererea de chemare în judecată depusă de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” urma a fi declarată inadmisibilă pe motiv că, reclamanta nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ. Or, aceasta nu a probat existența interesului personal în litigiu dedus judecării sau al unui drept al său vătămat prin activitatea administrativă la emiterea actelor administrative, lipsind probe pertinente și concludente prin care să demonstreze faptul că membrii reclamantei sunt proprietarii construcțiilor situate pe terenul în litigiu.

Recurenții au menționat că, instanța de fond a analizat și apreciat doar argumentele invocate de către AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină

8”, lăsând fără apreciere argumentele prezentate de reprezentantul Consiliului municipal Chișinău și a Primarului General al municipiului Chișinău, încălcând art. 6 al CEDO.

Recurenții au invocat că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral xxx aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 16/66-3 din data de 28 decembrie 2004 și art. 42 din Codul funciar.

Recurenții au notat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-6 din 30 aprilie 2013 s-a decis darea în arendă a terenului cu suprafața de zzz ha, pe un termen de 5 ani AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, pentru finisarea construirii complexului locativ, fiind încheiat în acest sens contractul de arendă funciară nr. 6166/2013. Astfel, AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” nu dispune de careva drepturi asupra terenului litigios, inclusiv și nici asupra construcțiilor amplasate pe acest teren și corespunzător, nu este în drept să solicite eliberarea certificatului urbanism de proiectare.

Recurenții au specificat că, administrația publică locală are competența exclusivă de a decide cu privire la atribuirea terenului adiacent construcțiilor, or, o eventuală hotărâre judecătorească privind admiterea cererii de chemare în judecată ar fi o ingerință în activitatea și îndeplinirea atribuțiilor administrației publice locale, stabilite prin lege.

Prin urmare, AO „Investitorii Casei cu stele din str. Ginta Latină 8” trebuie să dețină dreptul de proprietate asupra terenului în litigiu și apoi să solicite certificatul de urbanism pentru proiectare, în vederea finalizării lucrărilor de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială cu parcare auto, în limita terenului cu nr. cadastral xxx. Mai mult, eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare se elaborează doar în cazul când nu există construcții pe terenul unde urmează a fi edificate construcții. Iar, în speță, blocul locativ a fost deja construit.

Mai mult, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 17/20 din data de 06 octombrie 2020 cu privire la stabilirea relațiilor funciare de suprafață contractuală asupra sectorului de teren din str. Ginta Latină, 8, s-a decis formarea terenului municipal, domeniu privat, cu suprafața de xxxx ha, destinat pentru construcții, situat pe str. Ginta Latină, 8, conform planului - anexă, prin separare din lotul de teren proprietate municipală, domeniul privat cu nr. cadastral xxx, cu actualizarea hotarelor comune cu terenurile municipale cu nr. cadastrale xxxx și xxx.

Iar, în pct. 2 al deciziei nominalizate se menționează că, se stabilesc relații funciare de suprafață contractuală cu titularii de drepturi asupra bunurilor imobile din str. Ginta Latină, 8, pe un termen de douăzeci și cinci de ani, asupra sectorului de teren cu suprafața de xxx ha, din componența lotului de teren cu numărul cadastral xxx (cu suprafața totală de xxx ha), conform planului-anexă, pentru definitivarea construcției și exploatarea complexului locativ.

Recurenții au invocat că, în aceste condiții, au fost stabilite relații funciare de suprafață contractuală cu titularii de drepturi asupra bunurilor imobile (încăperi) din str. Ginta Latină, 8, doar asupra construcției identificate cu nr. cadastral xxxx.01, care a fost construit autorizat, fiind eliberate actele permisive necesare.

Recurenții au notat că, există o hotărâre judecătorească, care are autoritatea lucrului judecat, și anume, prin hotărârea din 21 martie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost admisă acțiunea înaintată de către SRL „Galsam Service” și Primăria municipiului Chișinău a fost obligată să elibereze autorizație de construire pentru obiectul de menire social-culturală din str. Ginta Latină, 8, mun. Chișinău. Însă, prin decizia din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, menținută prin încheierea din 19 decembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție a fost admisă cererea de apel declarată de către Primăria municipiului Chișinău și AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, a fost casată hotărârea din 21 martie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și emisă o nouă hotărâre, prin care s-a respins integral, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „Galsam Service”.

La fel, recurenții au invocat că, prin încheierea din 23 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, menținută prin decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, s-a constatat dreptul de posesie, dispoziție și folosință a SRL „Galsam-Service” în procedura planului, asupra bunurilor imobile cu numărul cadastral xxxx.01; xxxx.02; xxxx.03.

La data de 16 mai 2022, în adresa AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam-Service”, administratorului insolvenței Ruslan Vasilev și SRL „IKI-Invest Grup” a fost expediată copia recursurilor depuse de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului și de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței (f.d.73 vol. IV). Însă, Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și SRL „IKI-Invest Grup” nu și-au valorificat dreptul lor procedural și nu au depus referințe.

La data de 14 iunie 2022, prin intermediul poștei electronice, SRL „Galsam-Service”, reprezentată de administratorul insolvenței, Ruslan Vasilev a depus referință la recursurile AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și a Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursurilor (f.d.82-86 vol. IV).

Totodată, la data de 21 iunie 2022, prin intermediul poștei electronice, AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a depus referință la recursurile AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului și a Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău, prin care a solicitat să fie declarate inadmisibile recursurile nominalizate (f.d.94-98 vol. IV).

La data de 05 iulie 2022 AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a depus referință suplimentară la recursurile AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului și a Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău, prin

care a solicitat să fie declarate inadmisibile recursurile nominalizate (f.d.133-136 vol. IV).

Conform art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare până la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale. Respectiv, procedura de contencios administrativ în prezenta speță în partea procedurală urmează a fi examinată prin prisma dispozițiilor Codului administrativ, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018.

În conformitate cu 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.

Iar, conform art. 245 din Codul 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. 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 08 februarie 2022, iar dispozitivul deciziei instanței de apel a fost notificat AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” la data de 09 februarie 2022, prin intermediul poștei electronice, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică (f.d.28 vol. IV).

La data de 11 februarie 2022 AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” a depus la Curtea de Apel Chișinău recurs împreună cu motivarea împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 34-40 vol. IV).

Totodată, dispozitivul deciziei instanței de apel a fost notificat Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău, la 09 februarie 2022, prin intermediul poștei electronice, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică (f.d.28 vol. IV).

La data de 25 februarie 2022, Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău au depus recurs împreună cu motivarea recursului împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău (f.d.44-49 vol. IV).

Astfel, recursurile depuse de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, sunt în termen.

Prin încheierea din 06 iulie 2022 a Curții Supreme de Justiție, recursurile depuse de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL

„Galsam-Service”, în procedura planului și de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău au fost numite pentru examinare în complet din 5 judecători.

În conformitate cu 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.

În speță, 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 recurenței, au fost expuse cu suficientă claritate.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral decizia instanței de apel și restituie cauza instanței de apel dacă, în baza limitelor stabilite de lege ale examinării recursului, nu poate adopta o soluție finală în acest caz.

Studiind materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul depus de SRL „Galsam-Service”, în procedura planului urmează a fi declarat inadmisibil, iar recursurile depuse de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, și de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău admise, decizia din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău urmează a fi casată cu restituirea cauzei instanței de apel spre rejudecare, în alt complet de judecată din următoarele motive.

Totodată, instanța de recurs reiterează că, din sensul art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, rezultă că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale. Respectiv, procedura de contencios administrativ în prezenta speță în partea procedurală urmează a fi examinată prin prisma dispozițiilor Codului administrativ, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, iar în partea materială urmează a fi aplicate prevederile legale în vigoare la momentul emiterii actului administrativ contestat, și anume a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (abrogată la 01 aprilie 2019).

Astfel, referitor la recursul depus de SRL „Galsam-Service”, în procedura planului, instanța de recurs conchide că, acesta urmează a fi declarat inadmisibil din următoarele motive.

Articolul 246 din Codul administrativ stipulează examinarea admisibilității cererii de recurs.

Conform art. 246 alin. (1) și (2) lit. a)-f) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere. Recursul se declară inadmisibil în special când: decizia instanței de apel nu poate fi contestată cu recurs; recursul este depus în mod repetat; recursul este depus de o persoană neîmputernicită; recursul a fost depus după expirarea termenului stabilit la art.245 alin.(1);motivarea recursului nu a fost depusă sau a fost depusă după expirarea

termenului prevăzut la art.245 alin.(2); cererea de recurs nu corespunde cerințelor stabilite la art.244 alin.(2), art.233 alin.(1) și (2) și art.234 alin.(2) și recurentul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de Curtea Supremă de Justiție.

La acest capitol, instanța de recurs relevă că temeiurile de inadmisibilitate stipulate la art. 246 alin. (2) din Codul administrativ nu poartă un caracter exhaustiv și respectiv, în alte cazuri prevăzute de lege, pot fi reglementate și alte temeiuri, care necesită a fi verificate.

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 reține că, prin prisma art. 231 alin. (1) din Codul administrativ, hotărârile judecătoriale adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.

La caz se atestă că, hotărârea din 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani a fost atacată cu apel doar de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău (f.d.170-175 vol. I) și de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” (f.d.192 vol. I). Respectiv, rezultă că, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului, nu a folosit calea de atac apelul împotriva hotărârii primei instanțe și prin lege nu este în drept să atace cu recurs decizia instanței de apel.

Mai mult, prin decizia instanței de apel nu i-a fost înrăutățită situația recurente SRL „Galsam-Service”, în procedura planului. Or, prin decizia din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău și apelul depus de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și s-a menținut hotărârea din 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani (f.d.8-9 vol. IV).

În acest context, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că SRL „Galsam-Service”, în procedura planului, contrar prevederilor art. 231 alin. (1) și art. 246 din Codul administrativ a depus recurs fără a folosi calea de apel, omițând astfel din propria culpă un grad de jurisdicție, ceea ce este inadmisibil din moment ce legea prevede această cale de atac. Aceasta, deoarece nu pot fi atacate cu recurs hotărârile în a căror privință participanții la proces nu au folosit calea apelului prevăzută de lege.

Prin urmare, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului în mod deliberativ, nevalorificând dreptul de a ataca cu apel hotărârea primei instanțe, a pierdut în consecință dreptul de a ataca cu recurs decizia din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost menținută hotărârea 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani.

În susținerea opiniei enunțate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție invocă și decizia Curții Europene a Drepturilor Omului în speța Manuel da Silva Reis contra Portugaliei din data de 11 ianuarie 2005, prin care un capăt de plângere a fost declarat inadmisibil ca urmare a neepuizării căilor interne de atac, și anume neexercitarea de către reclamantii din culpa lor a căii de atac apelul.

În circumstanțele menționate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibile recursurile depuse de SRL „Galsam-Service”, în procedura planului la data de 21 februarie 2022, prin intermediul poștei electronice, la data de 10 mai 2022, prin intermediul poștei electronice și la data de 13 iulie 2022.

Iar, cu referire la recursurile depuse de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău instanța de recurs relevă că acestea urmează a fi admise și casată decizia din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău cu restituirea prezentei cauze de contencios administrativ spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată, din considerentele ce urmează.

Din materialele cauzei rezultă că, la data de 30 noiembrie 2018 AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a depus cerere prealabilă în adresa Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, prin care a solicitat eliberarea copiei contractului nr.6166/2013 din 15 mai 2013 de arendă a lotului de teren cu nr. cadastral xxx și a copiilor actelor care au stat la baza încheierii contractului nominalizat, anularea contractului de arendă nr.6166/2013 din 15 mai 2013 și a deciziei Consiliului municipal Chișinău, care a stat la baza încheierii contractului menționat, darea în arendă a terenului în litigiu AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” pentru finalizarea lucrărilor de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată și eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare în vederea finalizării lucrărilor de construire menționate (f.d.4 vol. I).

Prin răspunsul din 17 decembrie 2018 eliberat de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău i-a fost comunicat AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” faptul că, actele solicitate prin cererea de 30 noiembrie 2018 au fost ridicate de Centrul Național Anticorupție în baza ordonanței de ridicare din 15 iulie 2015 (f.d.5 vol. I).

Conform mențiunilor din răspunsul din 17 decembrie 2018 eliberat de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, acesta a fost adus la cunoștință președintelui AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” la data de 01 februarie 2019, când i-au fost eliberate și copiile contractului de arendă nr.6166/2013 din 15 mai 2013, a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-6 din 30 aprilie 2013, contractului de arendă funciară nr. 4432/2005 din 12 august 2005 și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 28/46-28 din 05 august 2005 (f.d.5 vol. I).

La data de 01 februarie 2019 AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, terți AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam Service” și SRL „IKI-Invest Grup” prin care a solicitat anularea contractului de arendă nr.6166/2013 din 15 mai 2013 (0100/13/96162) și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.4/18-6 din 30 aprilie 2013, obligarea Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău de a da în arendă

reclamantei lotul de teren cu nr. cadastral xxxx din mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha și de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectare, pentru a avea posibilitatea de a finaliza lucrările de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată (f.d.2-3 vol. I).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a admis parțial acțiunea înaintată de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” (f.d. 162 vol. I).

Verificând legalitatea hotărârii contestate în raport cu prevederile legale aplicabile la caz și criticile aduse în apel, Curtea de Apel Chișinău a menținut hotărârea primei instanțe.

Judecând cauza în ordine de recurs, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că instanța de apel a judecat cauza și a ajuns la o concluzie neîntemeiată, fapt ce rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele și aplicarea corectă a normelor de drept material.

Mai mult, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând materialele dosarului în coraport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, conchide că circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost apreciate, conform cerințelor legislației în vigoare.

Aspectele menționate conduc la concluzia că procedurile desfășurate în instanța de apel și prima instanță nu corespund exigențelor art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, iar modalitatea în care a fost examinată cauza în fond și în ordine de apel nu poate echivala cu soluționarea efectivă a cauzei, astfel, fiind impusă casarea deciziei instanței de apel, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău.

Instanța de recurs consideră necesar de a reitera că Codul administrativ consacră principiul general după care orice hotărâre judecătorească trebuie să fie motivată și să reprezinte premisa pentru soluția din dispozitiv. Această dispoziție este edictată atât în interesul unei bune administrări a justiției și încrederii ce trebuie să inspire justițiabililor, cât și pentru a se da instanțelor superioare posibilitatea de a controla judecata primelor instanțe.

Întru satisfacerea acestui principiu, instanțele de judecată sunt obligate să arate motivele de fapt și de drept care au format soluția și să enunțe cele constatate și dovezile care au determinat-o.

În acest sens legiuitorul a investit apelul cu efect devolutiv, care presupune că instanța de apel rejudecă în fapt și în drept, ceea ce apelantul a înțeles să atace din hotărârea primei instanțe, precum și efectuează o nouă examinare în fond.

Astfel, instanța de apel avea obligația de a examina în tot apelul și de a răspunde la toate întrebările ridicate în fața instanței, atât ca instanță de apel, cât și ca instanță investită să judece cauza în fond. Or, aceasta este obligată să se pronunțe asupra

tuturor motivelor invocate în apel, cât și în acțiune. Este inadmisibil ca un motiv de apel să fie refuzat pentru discuție pentru motive formale, sau să fie omis de către instanța de apel. Instanța de apel trebuia să cerceteze și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate, iar în caz de nerespectare a acestor reguli, decizia instanței de apel se consideră neîntemeiată și pasibilă casării de către instanța de recurs.

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, instanța de recurs constată că instanța de apel nu a elucidat toate circumstanțele importante speței, s-a abținut de a răspunde la toate întrebările de drept ridicate în fața sa, fapt prin ce a emis o hotărâre nemotivată.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că art. 195 din Codul administrativ prevede că, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169–171.

Așadar, pentru a elucida aspectele abordate, instanța de recurs consideră că trebuie să opereze cu prevederile art. 390 alin. (1) lit. e) și f) din Codul de procedură civilă, conform cărora decizia instanței de apel trebuie să conțină: motivele concluziilor instanței de apel și referirea la legea guvernantă, precum și concluziile instanței de apel în urma examinării apelului.

La fel, instanța de recurs relevă că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanța constată prin cercetare și comparare cu alte probe că datele pe care le conține corespund realității.

În aceeași ordine de idei, potrivit jurisprudenței stabilite, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a învederat că unul din principiile legate de administrarea corectă a justiției se referă la hotărârile instanțelor de judecată, care ar trebui să explice în mod adecvat raționamentele pe care se bazează. Măsura în care se aplică această obligație de motivare poate varia în funcție de natura deciziei și trebuie determinată în funcție de circumstanțele cauzei (a se vedea *Moreira Ferreira*, ibidem, parag. 84; *Orlen Lietuva LTD. vs Lituania*, 29 ianuarie 2019, parag. 82).

Procedând la examinarea fondului recursului, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție învederează că exigența motivării hotărârii judecătorești este o garanție a caracterului echitabil al procedurii și împotriva arbitrariului instanței de judecată. În acest caz, instanța de apel are obligația de a indica motivele raționamentelor sale și să facă referire la legea

guvernantă a speței. Pe baza acestei analize juridice, instanța de apel trebuie să tragă concluziile de rigoare în urma examinării cererilor de apel. Etapele menționate trebuie să fie consecutive și să se afle într-o strânsă legătură logică, ceea ce consolidează ipoteza că soluția finală a instanței de judecată urmează să rezulte din partea motivată a hotărârii judecătorești.

Aici, instanța de recurs notează că în jurisprudența sa consecventă, Curtea Europeană a constatat în mod frecvent încălcări ale articolului 6 parag. 1 din Convenție, în special, în cauzele care ridicau probleme cu privire la motivarea hotărârilor judecătorești (a se vedea *Fomin vs Moldova*, 11 octombrie 2011, parag. 31 și 34; *Mitrofan vs Moldova*, 15 ianuarie 2013, parag. 54; *Lebedinschi vs Moldova*, 16 iunie 2015, parag. 31, 36; *Nichifor vs Moldova*, 20 septembrie 2016, parag. 30). Astfel, constatările de mai sus în sine ar putea fi o bază temeinică pentru stabilirea încălcării articolului 6 din CEDO.

La acest capitol, instanța de recurs urmează să verifice dacă instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au expus asupra tuturor pretențiilor invocate, asupra tuturor argumentelor înaintate și dacă au stabilit toate circumstanțele care au importanță pentru justa soluționare a cauzei și au aplicat corect normele de drept material și procedural.

Instanța de recurs, relevă că 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.

Reieșind din prevederile art. 22 alin. (1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

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

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

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

Conform art. 3 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data depunerii cererii de chemare în judecată, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de: autoritățile publice și autoritățile

asimilate acestora în sensul prezentei legi; subdiviziunile autorităților publice; funcționarii din structurile specificate la lit. a) și b).

Potrivit art. 14 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data depunerii cererii prealabile de către AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art. 16 alin. (1) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, în vigoare la data depunerii cererii de chemare în judecată, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ și nu este mulțumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanța de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte, a actului respectiv și repararea pagubei cauzate.

Instanța de recurs decelează că, obiect al prezentului litigiu îl constituie pretențiile reclamantei AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” privind anularea contractului de arendă nr.6166/2013 din 15 mai 2013 (0100/13/96162) și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.4/18-6 din 30 aprilie 2013, precum și obligarea Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău de a da în arendă reclamantei AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” lotul de teren cu nr. cadastral xxxx din mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha și de a elibera certificatul de urbanism pentru proiectare, întru finalizarea lucrărilor de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată (f.d.2-3 vol. I).

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție indică că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral xxxx din mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău (f.d.16 vol. I).

Conform art. 14 alin. (2) lit. b)-f) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, în vigoare la data depunerii cererii prealabile de către AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, 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: administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; decide asupra lucrărilor de proiectare,

construcție, întreținere și modernizare a drumurilor, podurilor, fondului locativ în condițiile Legii cu privire la locuințe, precum și a întregii infrastructuri economice, sociale, medicale și de agrement de interes local.

Prevederile art. 29 alin. (1) lit. a), k) al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, în vigoare la data depunerii cererii prealabile de către AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, stipulează că 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: asigură executarea deciziilor consiliului local și eliberează autorizațiile prevăzute de lege.

În conformitate cu art. 6 alin. (2) lit. b)-e) al Legii nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul municipiului Chișinău, în vigoare la data depunerii cererii prealabile de către AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, Consiliul municipal exercită următoarele competențe de bază în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale: decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului; decide, în condițiile legii, darea în administrare, concesionarea, 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; decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului; decide, în condițiile legii, atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a municipiului din teritoriul orașului Chișinău.

Prevederile art. 15 alin. (2) pct. 3 lit. a) și pct. 4 lit. a) și f) ale Legii nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul municipiului Chișinău, în vigoare la data depunerii cererii prealabile de către AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, stabilesc că, Primarul general exercită următoarele atribuții de bază în domeniul reglementării administrative și normative a activității persoanelor fizice și juridice de pe teritoriul municipiului Chișinău: eliberează autorizații și alte acte permise prevăzute de lege, avînd dreptul de a le suspenda sau revoca din motive temeinic justificate, iar în domeniul administrării patrimoniului municipal răspunde de inventarierea și administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului, în limitele competenței sale și coordonează și asigură controlul lucrărilor de proiectare, construcție, întreținere și modernizare a drumurilor, a podurilor, a instalațiilor și rețelelor tehnico-edilitare, a fondului locativ (inclusiv gradul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, numărul locurilor de parcare, pașaportul coloristic etc.), precum și a altor obiective din domeniul economic, social, comunal și de agrement de interes municipal.

Respectiv, din normele legale precitate și circumstanțele prestabilite, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că, deoarece terenul cu nr. cadastral xxxx din mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău, organul abilitat în administrarea și gestionarea acestui bun este Consiliul municipal Chișinău (f.d.16 vol. I).

Instanța de recurs menționează că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-6 din 30 aprilie 2013 s-a decis darea în arendă a lotului de teren situat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha, AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, pe o perioadă de cinci ani, pentru definitivarea construirii complexului locativ cu obiective de menire social-culturală și comerciale și parcare auto multietajată, conform planului-anexă (f.d.6 vol. I).

Respectiv, la 15 martie 2013 Primăria municipiului Chișinău, în calitate de proprietar și AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, în calitate de arendaș, au încheiat contractul de arendă nr. 6166/2013, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-6 din 30 aprilie 2013, obiectul căruia l-a constituit transmiterea în arendă a lotului de teren nominalizat supra (f.d.8-9 vol. I).

Conform planului lotului anexat la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-6 din 30 aprilie 2013, pe terenul situat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha, transmis în arendă AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, pentru definitivarea construirii complexului locativ cu obiective de menire social-culturală și comerciale și parcare auto multietajată, sunt situate 3 construcții (f.d. 7 vol. I).

Potrivit autorizației de construire nr. 59 din 13 februarie 2012 eliberate AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturale și comerciale și parcare auto multietajată (f.d.86 vol. I).

Totodată, conform certificatului de urbanism informativ nr. 258 din 14 aprilie 2011 eliberat AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, s-a constatat faptul că imobilele cu lit. A și lit. B sunt construite pe terenul în litigiu fără autorizație de construire și respectiv recepționarea acestor imobile urma a fi examinată conform prevederilor Instrucțiunii provizorii referitor la procedura de examinare a chestiunilor ce țin de combaterea construcțiilor neautorizate, aprobată prin decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 13/31 din 10 mai 2001 și modificată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/37 din 18 februarie 2004 (f.d.87 vol. I).

Instanța de recurs menționează că, prin dispoziția nr. 820-d din 15 august 2018 a viceprimarului mun. Chișinău s-a dispus: sistarea lucrărilor de construire neautorizate a obiectivului din str. Ginta Latină, 8, cu excepția blocului locativ situat la poziția nr. 1 conform planului general al obiectivului, autorizat conform autorizației de construire nr. 59 din 13 februarie 2012; Direcția autorizare și disciplină în construcții va solicita Inspecției de Stat în Construcții perfectarea proceselor-verbale de constatare a contravenției și expedierea acestora instanței de judecată, pentru examinare și adoptare a deciziei corespunzătoare, conform prevederilor legislației în vigoare; Pretura sectorului Ciocana, Inspectoratul de poliție Ciocana și Direcția autorizare și disciplină în construcții vor asigura controlul executării prezentei dispoziții.

Din circumstanțele reținute supra, instanța de recurs relevă că pe terenul în litigiu cu nr. cadastral xxxx din mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha sunt situate trei construcții, dintre care doar una este construită autorizat,

identificată cu nr. cadastral xxxx.01, pentru care au fost eliberate actele permise necesare.

Prin urmare, instanța de recurs decelează că pentru soluționarea litigiului dedus judecării urmau a fi stabilite anumite circumstanțe importante pentru adoptarea unei soluții întemeiate și motivate, fapt omis de către instanțele ierarhic inferioare.

Astfel, instanța de recurs indică că reclamanta AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a solicitat obligarea Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău de a da în arendă acesteia lotul de teren cu nr. cadastral xxxx din mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha, pentru a avea posibilitatea de a finaliza lucrările de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată, pretenție admisă de către instanțele ierarhic inferioare.

În motivarea soluției adoptate, instanța de apel a menționat că, odată cu încetarea contractului de dare în arendă, pe motivul expirării termenului acordării în arendă a terenului în litigiu AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, reclamanta este îndreptățită de a pretinde preluarea, în numele membrilor săi investitori, arenda terenului aferent construcției nefinalizate în vederea realizării posibilității membrilor săi de a finaliza procesul de edificare a construcțiilor în care au investit.

Însă, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel a omis să stabilească cine sunt membrii AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”. Or, în contextul în care se solicită darea în arendă a lotului de teren cu nr. cadastral xxxxdin mun. Chișinău, str. Ginta Latină, cu suprafața de yyyy, pe care sunt edificate trei construcții, instanța de apel urma să stabilească investitorii a cărei construcții sunt membrii AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”.

Instanța de recurs relevă că, din extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice din 04 septembrie 2018, anexat la materialele cauzei, nu poate fi stabilit cine sunt membrii AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, înregistrate la data de 24 august 2018 (f.d.14 vol. I).

Conform art. 1 alin. (1) al Legii nr. 837 din 17 mai 1996 cu privire la asociațiile obștești, în vigoare la data înregistrării AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, asociația obștească este o organizație necomercială, independentă de autoritățile publice, constituită benevol de cel puțin trei persoane fizice și/sau juridice (asociații obștești), asociate prin comunitate de interese în vederea realizării, în condițiile legii, a unor drepturi legitime.

Potrivit art. 12 alin. (1)-(3) al Legii nr. 837 din 17 mai 1996 cu privire la asociațiile obștești, în vigoare la data înregistrării AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, membri ai asociațiilor obștești pot fi cetățeni ai Republicii Moldova, cetățeni străini și apatrizi, dacă legislația cu privire la tipurile distincte de asociații obștești nu prevede altfel. În asociațiile obștești, calitatea de membru este consemnată. Calitatea de membru al asociației obștești se confirmă prin decizia organului competent cu privire la primirea în rândurile asociației obștești, potrivit statutului asociației obștești.

Iar, în conformitate cu art. 16 alin. (1) al Legii nr. 837 din 17 mai 1996 cu privire la asociațiile obștești, în vigoare la data înregistrării AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, statutul asociației obștești trebuie să prevadă: forma juridică de organizare a asociației; denumirea asociației; sediul asociației și teritoriul în limitele căruia ea își desfășoară activitatea; scopurile asociației și metodele de realizare a acestora; condițiile și procedura de primire a noi membri în asociația obștească, precum și cele de retragere din rândurile ei; drepturile și obligațiile membrilor asociației obștești; structura asociației obștești, procedura de constituire, denumirea exactă, structura, competența și durata mandatului organelor de conducere, organelor executive, ale celor de control și revizie ale asociației; procedura de adoptare, de modificare și completare a statutului; sursele, modul de formare și de folosire a proprietății și a altor bunuri ale asociației obștești; cuantumul cotizațiilor de membru; organul care este în drept să ia decizii cu privire la procurarea, distribuirea și înstrăinarea proprietății; procedura și termenele de convocare a adunărilor generale, conferințelor, congreselor; procedura de constituire, statutul, structura și metodele de activitate ale organizațiilor primare ale asociației obștești; parametrii principali ai dării de seamă financiară și modul în care aceasta este dată publicității; procedura de reorganizare și de încetare a activității asociației obștești.

Prin urmare, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decelează că instanța de apel nu a stabilit cu certitudine dacă membrii AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” sunt investitorii tuturor construcțiilor situate pe terenul cu nr. cadastral xxxxdin mun. Chișinău, str. Ginta Latină, în condițiile în care reclamanta solicită obligarea Consiliului municipal Chișinău de a-i acorda în arendă întregul terenul cu suprafața de zzzha, pe care sunt amplasate 3 construcții cu numerele cadastrale xxxx.01, xxxx.02 și xxxx.03, iar din materialele dosarului și anume, conform tabelului definitiv al creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului SRL „Galsam-Service”, validate la data de 26 ianuarie 2016 de către Curtea de Apel Chișinău, sunt în jur de 600 de investitori ai acestor construcții (f.d. 32 vol. I).

Or, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reiterează că, deși instanța de apel a menționat că, reclamanta AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” este îndreptățită de a pretinde preluarea, în numele membrilor săi investitori, arenda terenului aferent construcției nefinalizate în vederea realizării posibilității membrilor săi de a finaliza procesul de edificare a construcțiilor în care au investit, nu a stabilit cu certitudine în care construcții au investit membrii reclamantei.

Subsecvent, în condițiile în care membrii AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” au investit doar în construirea unui bloc locativ sau a două blocuri locative, instanța de apel a omis să stabilească care este suprafața din terenul cu nr. cadastral xxxx, pe care este edificată construcția/construcțiile în care au investit membrii reclamantei, precum și suprafața necesară exploatării normale a

acesteia, potrivit naturii sau destinației construcției, nefiind prezentat în acest sens un studiu de fezabilitate.

Or, la materialele cauzei este anexată doar foaia de titlu a proiectului studiului de fundamentare privind delimitarea teritoriului cu nr. cadastral xxx, proprietate publică, în parcele separate de teren aferent bunurilor imobile, construcții de menire social-culturale și comerciale, amplasate pe str. Ginta Latină, 8 din mun. Chișinău, elaborat de Institutul Național de Cercetări și Proiectări „Urbanproiect” (f.d.210 vol.I) și respectiv nu este posibilă stabilirea suprafeței de teren aferent, necesare exploatarea fiecărei construcții în parte, situate pe terenul în litigiu.

În aceste circumstanțe, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, instanța de apel nu și-a exercitat obligația pozitivă prevăzută de prevederile art. 231 alin. (2) coroborate cu art. 216 alin. (1) din Codul administrativ, care stipulează că pentru pregătirea dezbaterilor judiciare, judecătorul sau, în cazul instanței colegiale, judecătorul raportor efectuează următoarele acțiuni: solicită pârîtului și celorlalți participanți la proces referințe cu privire la acțiunea în contencios administrativ; clarifică circumstanțele ce trebuie probate și indică probele suplimentare care trebuie prezentate de către participanți în termenul stabilit expres de instanța de judecată; solicită, la cerere sau din oficiu, probele necesare examinării complete și soluționării juste a cauzei de contencios administrativ printr-o încheiere în care este stabilit termenul-limită de prezentare a acestora; efectuează orice alte acte de procedură necesare pentru examinarea cauzei de contencios administrativ, după posibilitate într-o singură ședință de judecată; stabilește data și ora pentru începutul dezbaterilor judiciare, cu citarea legală a tuturor participanților la proces.

Mai mult, instanța de recurs relevă că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 17/20 din 06 octombrie 2020 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de suprafață contractuală asupra sectorului de teren din str. Ginta Latină, 8”, anexată la materialele cauzei, s-a decis formarea terenului municipal, domeniu privat, cu suprafața de xxx ha, destinat pentru construcții, situat pe str. Ginta Latină, 8, conform planului - anexă, prin separare din lotul de pământ proprietate municipal domeniul privat cu nr. cadastral xxx, cu actualizarea hotarelor comune cu terenurile municipal cu nr. cadastrale xxxx și xxxx. Iar, în pct. 2 al deciziei nominalizate se menționează că se stabilesc relații funciare de suprafață contractuală cu titularii de drepturi asupra bunurilor imobile din str. Ginta Latină, 8, pe un termen de douăzeci și cinci de ani, pentru sectorul de teren cu suprafața de xxxx ha, din componența lotului de pământ cu numărul cadastral xxx (cu suprafața totală de xxxx ha), conform planului-anexă, pentru definitivarea construcției și exploatarea complexului locativ (f.d.227-228 vol. III).

Instanța de recurs menționează că, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 17/20 din 06 octombrie 2020 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de suprafață contractuală asupra sectorului de teren din str. Ginta Latină, 8” a fost încheiat contractul de suprafață nr. 0026S/2020 între Primăria municipiului Chișinău și SRL „Galsam-Service”, în procedura planului (f.d.229 vol. III), prin care au fost stabilite relații funciare de suprafață contractuală doar asupra construcției

identificate cu nr. cadastral xxxx.01, pentru care au fost eliberate actele permise necesare și care este înregistrată în Registrul bunurilor imobile (f.d.16 vol. I).

Ținând cont de cele menționate supra, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel a omis să stabilească cu certitudine dacă membrii AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” sunt investitorii tuturor blocurilor locative, situate pe terenul în litigiu și care este suprafața din terenul cu nr. cadastral xxxx, pe care este edificată construcția/construcțiile în care au investit membrii reclamantei, precum și suprafața necesară exploatării normale a acesteia, potrivit naturii sau destinației construcției, fără a fi afectate drepturile investitorilor și proprietarului construcției cu nr. cadastral xxxx.01, cu care au fost deja stabilite relații funciare de suprafață contractuală asupra terenului necesar exploatării bunului imobil cu nr. cadastral xxxx.01.

Totodată, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră neîntemeiat argumentul instanței de apel precum că, la soluționarea prezentului litigiu nu urmează să fie examinată decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 17/20 din 06 octombrie 2020 „Cu privire la stabilirea relațiilor funciare de suprafață contractuală asupra sectorului de teren din str. Ginta Latină, 8” și contractul de suprafață nr. 0026S/2020 încheiat la data de 30 decembrie 2020 între Unitatea Administrativ Teritorială a municipiului Chișinău și SRL „Galsam -Service”, în procedura planului, deoarece aceste acte administrative au fost emise după emiterea hotărârii primei instanțe.

Or, instanța de apel avea obligația de a examina în tot apelul și de a răspunde la toate întrebările ridicate în fața instanței, atât ca instanță de apel, cât și ca instanță investită să judece cauza în fond, fiind obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel, cât și în acțiune și este inadmisibil ca un motiv de apel să fie refuzat pentru discuție pentru motive formale, sau să fie omis de către instanța de apel.

De asemenea, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că, instanța de apel nu a dat apreciere faptului că, prin încheierea din 23 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, menținută prin decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, s-a constatat dreptul de posesie, dispoziție și folosință a SRL „Galsam -Service” în procedura planului, asupra bunurilor imobile cu numărul cadastral xxxx.01; xxxx.02; xxxx.03.

În același context, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție indică că, deși instanța de apel a apreciat ca fiind nefondate argumentele referitoare la faptul că, soluția primei instanțe ar genera noi litigii în cadrul realizării procedurii planului a SRL „Galsam Service”, a omis să stabilească dacă bunurilor imobile cu numărul cadastral xxxx.01; xxxx.02; xxxx.03, construite pe terenul în litigiu sunt incluse în inventarul masei debitoare a SRL „Galsam -Service”, în procedura planului.

Instanța de recurs relevă că, la materialele cauzei este anexat doar tabelul definitiv al creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului SRL „Galsam-Service”, validate la data de 26 ianuarie 2016 de către Curtea de Apel Chișinău (f.d. 32 vol. I).

Însă, legiuitorul în art. 2 al Legii insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012 definește aceste noțiuni diferit, și anume: tabel definitiv de creanțe – tabel care cuprinde creanțele asupra patrimoniului debitorului la data deschiderii procedurii, inclusiv cele acceptate în tabelul preliminar, precum și creanțele admise în urma soluționării contestațiilor, suma solicitată, suma admisă și rangul de prioritate; masă debitoare – bunuri, inclusiv mijloace bănești în numerar și fără numerar, în monedă națională și în valută străină, aflate în proprietatea debitorului la data intentării procesului de insolvență, dobândite sau recuperate pe parcursul acestuia, cu excepția bunurilor care, potrivit legii, nu sînt pasibile de executare silită.

Respectiv, instanța de recurs indică că, stabilirea masei debitoare constă în îndeplinirea unui ansamblu de operațiuni și acte juridice de către administratorul insolvenței/ lichidatorul, în vederea identificării în mod scriptic și factual a valorilor patrimoniale existente în patrimoniul debitorului antrenat în cadrul unei proceduri de insolvență. Administratorului insolvenței/lichidatorului îi revine obligația de a întocmi un inventar al tuturor bunurilor corporale și încorporale care aparțin masei debitoare.

Iar, tabelul definitiv al creanțelor reprezintă un registru în care administratorul insolvenței/lichidatorul reflectă toate cererile de admitere a creanțelor înaintate de pretinșii creditori față de patrimoniul debitorului, în termenul stabilit de instanța de insolvență, prin hotărârea de deschidere a procedurii de insolvență, precum și rezultatele verificării acestor cereri. Se remarcă că, în tabelul definitiv al creanțelor sunt incluse de către administratorul insolvenței/lichidatorului absolut toate cererile înaintate de creditori, indiferent de faptul dacă, ca urmare a verificării lor și a documentelor anexate, administratorul insolvenței/lichidatorul apreciază că unele creanțe urmează a fi acceptate integral, parțial sau înlăturate.

Ținând cont de cele reținute supra, instanța de recurs relevă că, pentru soluționarea justă a cauzei reprezintă importanță inventarul masei debitoare a SRL „Galsam Service”, în procedura planului, care nu este anexat la materialele cauzei, dar nu tabelul definitiv al creanțelor, precum au reținut eronat instanțele ierarhic inferioare.

Subsecvent, instanța de recurs menționează că, deși reclamanta AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a solicitat obligarea Consiliului municipal Chișinău de a-i acorda în arendă terenul în litigiu, în motivarea soluției adoptate Curtea de Apel Chișinău a invocat că sunt neîntemeiate argumentele apelanților referitoare la necesitatea procedurii de licitație, deoarece normele pertinente instituie excepții de la această regulă generală, iar în cazul dat suprafața de care urmează să beneficieze reclamanta, se încadrează în aceste excepții legale.

Prin urmare, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decelează instanța de apel, contrar pretențiilor invocate de reclamantă, a constatat că AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”

beneficiază de dreptul de suprafață asupra terenului în litigiu, deși reclamanta nici nu a solicitat instituirea suprafaței, or aceasta a solicitat doar darea în arendă a terenului în litigiu, care sunt pretenții cu efecte juridice diferite.

Respectiv, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că instanța de apel urma să examineze temeinicia acțiunii înaintate de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” prin prisma normelor legale, care reglementează darea în arendă a terenurilor, și nu trebuia să aplice legea care nu urma a fi aplicată și anume, normele legale, care reglementează suprafața.

La fel, instanța de recurs menționează că, reclamanta AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a solicitat inclusiv obligarea Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău să elibereze certificatul de urbanism pentru proiectare, pentru a avea posibilitatea de a finaliza lucrările de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată în limita terenului cu numărul cadastral xxxx, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Ginta Latină, cu suprafața de zzz ha, pretenție admisă de instanțele ierarhic inferioare (f.d.2-3 vol. I).

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că la verificarea temeiniciei pretenției nominalizate, instanțele ierarhic inferioare urmau să verifice dacă în litigiu dedus judecării sunt întrunite condițiile pentru eliberarea actului administrativ solicitat.

Or, art. 2 al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în vigoare la data depunerii cererii prealabile de către AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” definește certificatul de urbanism pentru proiectare ca fiind actul cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect.

Conform art. 3 alin. (1) al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente: buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați; acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatarea obiectului construit; schița de proiect avizată de arhitectul-șef, în cazul amplasării construcției în zonă cu regim special stabilit prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului; schița de proiect avizată de Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii, în cazul

intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură sau în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

În circumstanțele expuse, instanța de recurs relevă că, la materialele cauzei sunt anexate: cererea AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” pentru eliberarea certificatului de urbanism informativ (f.d.101 vol. I) precum și cererea AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” privind elaborarea și eliberarea certificatului de urbanism informativ (f.d.102 vol. II), depuse la data de 17 septembrie 2018.

Iar, conform mențiunilor din cererea privind elaborarea și eliberarea certificatului de urbanism informativ depusă la 17 septembrie 2018, rezultă că AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” la cererea nominalizată a anexat doar copia extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice în privința AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și copia buletinului de identitate a lui Nicolae Golubenco, președintele acesteia.

Totodată, instanța de recurs notează că potrivit certificatului de urbanism nr. 258 din 14 aprilie 2011, întocmit în baza cererii adresate de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” nr. 1971 din 31 martie 2011, s-a constatat regimul juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic pentru terenul și construcțiile situate pe adresa mun. Chișinău, str. Ginta Latină, 8, fiind specificat că, pe terenul din litigiu sunt construite imobilele lit. A și lit. B, fără autorizație de construire, iar posibilitatea recepționării imobilelor lit. A și lit. B, urmează a fi examinată conform prevederilor Instrucțiunii provizorii referitor la procedura de examinare a chestiunilor ce țin de combaterea construcțiilor neautorizate, aprobată prin decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 13/31 din 10 mai 2001 și modificată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/37 din 18 februarie 2004.

Respectiv, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decelează că, instanța de apel a omis să stabilească care sunt normele legale ce urmează a fi aplicate la soluționarea litigiului, în condițiile în care reclamanta AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a solicitat obligarea Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău să elibereze certificatul de urbanism pentru proiectare, pentru a avea posibilitatea de a finaliza lucrările de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată.

Or, art. 3 alin. (1) al Legii nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție prevede procedura obținerii certificatului de urbanism de proiectare pînă la inițierea construcției, iar Instrucțiunea provizorie referitor la procedura de examinare a chestiunilor ce țin de combaterea construcțiilor neautorizate, aprobată prin decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 13/31 din data de 10 mai 2001 și modificată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/37 din 18 februarie 2004, reglementează procedura legalizării construcțiilor edificate neautorizat.

Subsecvent, instanța de recurs consideră neîntemeiat argumentul intimatei AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” precum că, Primarul General al municipiului Chișinău nu are dreptul de a depune recurs în prezenta cauză, deoarece

acesta nu este parte a procesului, or, reclamanta a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău, dar nu a Primarului General al municipiului Chișinău, din următoarele considerente.

Conform art. 40 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, primăria, ca structură funcțională, are următoarele atribuții: întocmește proiecte de decizii ale consiliului local și proiecte de dispoziții ale primarului; aduce la cunoștință publică deciziile consiliului și dispozițiile normative ale primarului; colectează și prezintă primarului informații pentru raportul anual privind starea economică și socială a satului (comunei), orașului (municipiului); prezintă primarului, în comun cu serviciile publice, informații despre funcționarea acestora, precum și a întreprinderilor municipale create de consiliul local; supraveghează executarea măsurilor dispuse de primar atât în cadrul primăriei, cât și în teritoriul administrat; contribuie la elaborarea proiectului de buget local pentru următorul an bugetar și a proiectelor de modificare a bugetului, care urmează să fie prezentate de primar spre examinare consiliului local; asigură executarea bugetului local, în conformitate cu deciziile consiliului local, și respectarea prevederilor legale; întocmește rapoarte periodice și anuale privind executarea bugetului local; asistă secretarul consiliului local în îndeplinirea atribuțiilor lui conform legii.

Prevederile art. 26 alin. (1) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală stipulează că, primarul este autoritatea reprezentativă a populației unității administrativ-teritoriale și executivă a consiliului local.

Iar, art. 3 alin. (1) 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 orășenești și satești (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.

Prin urmare, calitatea procesuală de pârât o poate avea primarul sau, după caz, consiliul local, adică autoritatea administrativă emitentă a actului administrativ contestat, dar nu primăria, care reprezintă doar structura funcțională a administrației publice locale.

Per ansamblu, ținând cont de natura litigiului și de marja de apreciere a instanței de judecată, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție opinează că a examinat principalele întrebări juridice stabilite, care poartă un caracter secundar și nu au forță juridică de a influența decisiv considerentele de mai sus (a se vedea, printre alte autorități, Kamil Uzun vs Turcia, 10 mai 2007, parag. 64 din 10 mai 2007; Centrul pentru Resurse Juridice în numele lui Valentin Câmpeanu vs România (Marea Cameră), 17 iulie 2014, parag. 156).

Așadar, instanța de recurs notează că cele menționate mai sus nu pot fi corectate în ordine de recurs, din cauza specificului acestora. De altfel, participanții la proces, trebuie să aibă posibilitatea reală să-și prezinte apărarea și să fie audiați de o instanță de apel, care va fi competentă de a examina toate chestiunile de fapt și de drept

relevante litigiului (a se vedea A. Menarini Diagnostics S.R.L. vs Italia, 27 septembrie 2011, parag. 59; Akaki Tchaghiashvili, 2 septembrie 2014, parag. 34, Samardžić, ibidem, parag. 31, Gohe și alții vs Franța, 3 iulie 2018, parag. 41 - 43).

Astfel, ținând cont de rolul specific al instanței de recurs și de preeminența dreptului, este imperios, ca la reexaminarea cauzei în ordine de apel, să fie remediate neajunsurile procedurii inițiale (a se vedea cauzele Baka vs Ungaria (Marea Cameră), 23 iunie 2016, parag. 117; Zubac vs Croația (Marea Cameră), 5 aprilie 2018, parag. 123 – 125).

Pe această cale, cauza de contencios administrativ urmează a fi judecată în întregime în cadrul unei proceduri noi, în cadrul căreia instanța de apel va avea sarcina de a stabili o legătură clară între faptele speței, dispozițiile legale aplicabile și concluziile la care a ajuns. În funcție de rezultatul aprecierii juridice, instanța de apel va trebui să constate temeinicia sau lipsa temeiurilor legale a cererii de apel formulate de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău și apelul depus de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” (a se vedea, spre exemplu, importanța rejudecării cauzei de către instanțele ierarhic inferioare în baza considerentelor unei instanțe de recurs, Victor Harovschi vs Moldova, 18 noiembrie 2008; Dimitar Yordanov vs Bulgaria, 06 septembrie 2018, parag. 52 – 53).

Altfel spus, la rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că corectarea erorilor instanței de apel la judecarea cauzei în ordine de recurs nu este posibilă, 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 declara inadmisibil recursul depus de SRL „Galsam-Service”, în procedura planului și de admite recursurile depuse de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, a casa decizia din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău și a restitui prezenta cauză de contencios administrativ spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Conform articolelor 246, 247, 248 alin.(1) lit. d) și art. 258 alin. (3) 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 declară inadmisibil recursul depus de Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service”, în procedura planului.

Se admit recursurile depuse de Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău.

Se casează integral decizia din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău și se restituie cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în

judecată depusă de Asociația Obștească „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, terți Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam Service” și Societatea cu Răspundere Limitată „IKI-Invest Grup” privind anularea actului administrativ, obligarea de a da în arendă lotul de teren, obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare, spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Ala Cobăneanu

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru

Nina Vascan

Dosarul nr.3ra-548/22  
2-19071385-01-3ra-16052022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (jud: G. Ciobanu)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Bostan, Gh. Mîra, Gr. Dașchevici)

## Î N C H E I E R E

28 iulie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Ala Cobăneanu  
Nicolae Craiu  
Iurie Bejenaru  
Nina Vascan

soluționând cererile Asociației Obștești „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” de examinare în ședință publică a recursurilor depuse de Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service”, în procedura planului și de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

în cauza de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația Obștească „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, terți Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service” și Societatea cu Răspundere Limitată „IKI-Invest Grup” privind anularea actului administrativ, obligarea de a da în arendă lotul de teren, obligarea eliberării certificatului de urbanism,

c o n s t a t ă :

La data de 01 februarie 2019 Asociația Obștească „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” (în continuare AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, terți Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor

Auto din Republica Moldova” (în continuare AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”), Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service” (în continuare SRL „Galsam-Service”) și Societatea cu Răspundere Limitată „IKI-Invest Grup” (în continuare SRL „IKI-Invest Grup”) privind anularea actului administrativ, obligarea de a da în arendă lotul de teren și obligarea eliberării certificatului de urbanism (f.d. 2-3 vol. I).

Prin hotărârea din 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, s-a admis parțial acțiunea înaintată de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, terți AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam-Service” și SRL „IKI-Invest Grup” privind anularea contractului de arendă nr. 6166/2013 din 15 mai 2013; anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-6 din 30 aprilie 2013; obligarea dării în arendă a lotului de teren și obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare. S-a obligat Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău să dea în arendă AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8”, terenul cu numărul cadastral xxx, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Ginta Latină, cu suprafața de xxxx ha. S-a obligat Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău să elibereze AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” certificatul de urbanism pentru proiectare, în vederea finalizării lucrărilor de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturală și comercială și parcare auto multietajată, în limita terenului cu numărul cadastral xxxx, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Ginta Latină, cu suprafața de xxx ha. În rest, acțiunea s-a respins ca nefondată (f.d. 162 vol. I).

Prin decizia din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău și apelul depus de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și s-a menținut hotărârea din 27 iunie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani (f.d.10-27 vol. IV).

La data de 11 februarie 2022 AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” a depus la Curtea de Apel Chișinău recurs împreună cu motivarea împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată depuse de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” (f.d. 34-40 vol. IV).

La data de 21 februarie 2022, prin intermediul poștei electronice, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului a depus recurs, iar la data de 10 mai 2022, prin intermediul poștei electronice a prezentat motivarea recursului împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului și casarea deciziei instanței de apel (f.d. 41-43, 56-67 vol. IV).

La data de 13 iulie 2022, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului a depus recurs suplimentar împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău (f.d.161-164 vol. IV).

La data de 25 februarie 2022, Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău au depus recurs împreună cu motivarea recursului împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată depuse de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” (f.d.44-49 vol. IV).

La data de 14 iunie 2022, prin intermediul poștei electronice, SRL „Galsam-Service”, reprezentată de administratorul insolvenței, Ruslan Vasilev a depus referință la recursurile AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și a Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursurilor (f.d.82-86 vol. IV).

Totodată, la data de 21 iunie 2022, prin intermediul poștei electronice, AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a depus referință la recursurile AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului și a Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău, prin care a solicitat să fie declarate inadmisibile recursurile nominalizate (f.d.94-98 vol. IV).

La data de 05 iulie 2022 AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a depus referință suplimentară la recursurile AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului și a Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău, prin care a solicitat să fie declarate inadmisibile recursurile nominalizate (f.d.133-136 vol. IV).

La data de 06 iulie 2022, prin intermediul poștei electronice, AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a depus o cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în ședință publică, cu înștiințarea participanților la proces, în vederea asigurării dreptului părților la apărare și asigurării posibilității de a pune în discuție toate criticele aduse de către recurenți, întrucât specificul litigiului conține aspecte novatorii (f.d.138-139 vol. IV).

Ulterior, la data de 13 iulie 2022 AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a depus o nouă cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în ședință publică, invocând aceleași temeuri menționate în cererea depusă anterior la 06 iulie 2022 (f.d.156 vol. IV).

La data de 28 iulie 2022 AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” a depus o nouă cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în ședință publică, invocând aceleași temeuri menționate în cererile depuse anterior la 06 iulie 2022 și 13 iulie 2022 (f.d. 1 vol. V).

Studiind cererile depuse de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” privind examinarea cauzei în ședință publică, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acestea urmează a fi respinse din următoarele considerente.

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.

Prin urmare, în contextul normelor precitate, instanța de recurs relevă că invitarea participanților în proces la examinarea recursului, se impune doar în cazul în care se constată necesitatea expunerii de către participanți asupra problemelor invocate în cererea de recurs.

La caz, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că circumstanțe ce ar dicta necesitatea audierii participanților la proces, nu au fost stabilite. Or, criticele recurenților AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului și a Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău au fost expuse cu suficientă claritate în cererile de recurs.

Mai mult, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că, intimata AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” la data de 21 iunie 2022, prin intermediul poștei electronice și la data de 05 iulie 2022 a depus referințe la recursurile AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL „Galsam-Service”, în procedura planului și a Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău, prin care și-a expus opinia asupra netemeinicii și inadmisibilității recursurilor (f.d.94-98, 133-136 vol. IV).

Totodată, la data de 14 iunie 2022, prin intermediul poștei electronice, SRL „Galsam-Service”, reprezentată de administratorul insolvenței, Ruslan Vasilev a depus referință la recursurile AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și a Consiliului municipal Chișinău și Primarului General al municipiului Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursurilor (f.d.82-86 vol. IV).

Respectiv, circumstanțe ce ar dicta necesitatea audierii participanților la proces, nu au fost constatate. Or, toți participanții la proces, prin recursurile și referințele depuse, și-au expus în mod explicit și în mod repetat opinia referitor la problemele de drept material și procedural invocate în speța dedusă judecării.

De altfel, 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 când participanții la proces beneficiază de un ansamblu de pârghii legale întru realizarea drepturilor lor.

În această privință, CtEDO a statuat că modul de aplicare a art. 6 din CEDO pentru proceduri în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective.

Conform jurisprudenței CtEDO, procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele art. 6 din CEDO, chiar dacă persoanei care a folosit calea de atac nu i s-a dat posibilitatea să prezinte personal probe în fața instanței de recurs. 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).

În astfel de circumstanțe, raportând cererile depuse de AO „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” de examinare în ședință publică a recursurilor depuse de AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, SRL ”Galsam-Service”, în procedura planului și de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, la prevederile legale sus-citate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că examinarea cererilor de recurs nu necesită prezența părților, iar cererile intimatei de examinare în ședință publică a recursurilor urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

În conformitate cu prevederile 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 resping cererile Asociației Obștești „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8” de examinare în ședință publică a recursurilor depuse de Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova”, Societatea cu Răspundere Limitată „Galsam-Service”, în procedura planului și de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva deciziei din 08 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Ala Cobăneanu

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru

Nina Vascan