

Dosarul nr. 3ra-759/22
2-20046669-01-3ra-28072022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani (jud. V. Sîrbu)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. Gh. Mîra, G. Dașchevici, A. Bostan)

ÎNCHEIERE

12 octombrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Nina Vascan
Nicolae Craiu

examinând admisibilitatea recursului depus de Întreprinderea Mixtă „Matilde di Canossa” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii Mixte „Matilde di Canossa” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Primăriei orașului Vatra și Consiliului orașului Vatra cu privire la constatarea ilegalității acțiunilor/inacțiunilor autorităților publice, anularea răspunsurilor, obligarea examinării cererii și încasarea cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei din 10 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul depus de Întreprinderea Mixtă „Matilde di Canossa” Societate cu Răspundere Limitată și menținută hotărârea din 28 septembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea

constată:

La 7 aprilie 2020, prin intermediul oficiului poștal, ÎM „Matilde di Canossa” SRL, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăria or. Vatra și Consiliului or. Vatra, persoană terță ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL cu privire la constatarea ilegalității acțiunilor/inacțiunilor autorităților publice, anularea răspunsurilor, obligarea examinării cererii și încasarea cheltuielilor de judecată.

În susținerea acțiunii a indicat că ÎM „Matilde di Canossa” SRL deține în proprietate privată construcție nefinalizată cu suprafața de 529,9 m.p., situată în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, nr. cadastral XXXXX, în baza actului adițional nr. 83 din 4 februarie 2011, deciziei privind înregistrarea modificărilor

din 4 februarie 2011 și actului de primire predare nr. 1 IV din 4 februarie 2011, înregistrate în registrul bunurilor imobile.

A menționat că, construcția nefinalizată, nr. cadastral XXXXX este amplasată pe terenul cu suprafața de 0,02 ha, cu nr. cadastral XXXXX și se extinde pe terenul cu suprafața de 0,064 ha, cu nr. cadastral XXXXX.

A relatat că la data de 9 ianuarie 2020, ÎM „Matilde di Canossa” SRL a depus cerere către Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra cu privire la transmiterea în arendă a terenului aferent construcției nefinalizate și formarea bunului imobil, anexând actele corespunzătoare.

A notat că potrivit cererii, a solicitat: 1) formarea bunului imobil nou, conform proiectului de formare a bunului imobil prin comasare, elaborat de SRL „GEOCADGRUP”, la solicitarea beneficiarului Primăria or. Vatra din 30 august 2013 și deciziei privind formarea bunului imobil din 30 august 2013 a Primăriei or. Vatra, proprietarul bunurilor imobile, prin care s-a hotărât de a comasa bunurile imobile XXXXX cu suprafața de 0,02 ha cu construcția XX – construcție nefinalizată, XXXXX cu suprafața de 0,0640 ha ce-i aparțin, într-un bun imobil cu suprafața de 0,084 ha cu construcția XX (inițial XX), construcție nefinalizată în conformitate cu proiectul anexat al planului geometric, cu înregistrarea acestora în Registrul Bunurilor Imobile; 2) transmiterea în arendă pe o perioadă de 10 ani ÎM „Matilde di Canossa” SRL a terenului cu nr. cadastral XXXXX și terenului cu nr. cadastral XXXXX sau a bunului imobil nou format prin comasare cu modul de folosință pentru construcții, situate în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, cu suprafața totală de 0,084 ha, unde este amplasată construcția nefinalizată cu suprafața de 529,9 m.p., nr. cadastral XXXXX, ce aparține ÎM „Matilde di Canossa” SRL, ca teren aferent construcției nefinalizate, la prețul normativ al pământului; 3) examinarea cererii în condițiile prevăzute de lege și în termenele prevăzute de Codul administrativ.

A afirmat că în cererea din 9 ianuarie 2020, adresată Primăriei or. Vatra și Consiliul or. Vatra, a indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 8372 din 13 decembrie 2007, ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra construcției nefinalizate cu nr. cadastral XXXXX amplasate în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, pe terenul cu nr. cadastral XXXXX.

A mai punctat că la 20 februarie 2008, în baza contractului de arendă a terenului aferent nr. 01, Primăria or. Vatra i-a acordat în arendă ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL terenul cu suprafața de 0,02 ha, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. XXXXX or. XXXXX șos. XXXXX, cu destinația – construcția unui minimarket și amenajarea teritoriului, durata contractului dat fiind de 10 ani, până la data de 21 februarie 2018.

A precizat că la 29 iulie 2008, în baza contractului de arendă a terenului nr. 10, Primăria or. Vatra i-a acordat în arendă ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL terenul cu suprafața de 0,064 ha, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. XXXXX or. XXXXX, malul drept al lacului XXXXX, cu destinația – construcția unui minimarket și amenajarea terenului adiacent, durata contractului dat fiind de 5 ani.

A specificat că pe terenul cu nr. cadastral XXXXX situat în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, s-a instituit servitute asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX, pentru cale de acces, raza de acțiune a servituții fiind prevăzută în planul geometric.

La data de 13 august 2008, de către Primăria or. Vatra a fost eliberată autorizație de construire nr. 44 pentru executarea lucrărilor de construcție a complexului turistic (restaurant, minimarket) pe terenul situat în or. XXXXX, cu suprafața de 0,084 ha, nr. cadastral XXXXX, nr. cadastral XXXXX, situate în mun. XXXXX or. XXXXX șos. XXXXX.

Iar la 4 februarie 2011, ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL, în calitate de asociat al ÎM „Matilde di Canossa” SRL, în baza hotărârii adunării generale a asociațiilor, procesului-verbal din 28 ianuarie 2011, au convenit să majoreze capitalul social al societății ÎM „Matilde di Canossa” SRL cu introducerea construcției comerciale nefinisate, înregistrată cu nr. cadastral XXXXX (amplasată pe terenul cu nr. cadastral XXXXX și pe terenul cu nr. cadastral XXXXX), ÎM „Matilde di Canossa” SRL devenind astfel proprietara construcției nefinalizate cu suprafața de 529,9 m.p. situată în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, nr. cadastral XXXXX.

A ținut să evidențieze că societatea ÎM „Matilde di Canossa” SRL aparține aceluiași investitor străin, care a și efectuat construcția.

De asemenea, a accentuat și faptul că potrivit cererii din 30 august 2013 a beneficiarului/proprietarului Primăria or. Vatra, cu scopul formării bunului imobil prin comasare pentru exploatarea mai eficientă a terenurilor cu nr. cadastral XXXXX și cu nr. cadastral XXXXX amplasate în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, a fost întocmit proiectul de formare a bunului imobil prin comasare elaborat de SRL „Geocadgrup”, prin care a fost emis aviz conform căruia: „Este posibil a efectua formarea bunului imobil. În procesul și după formare se păstrează destinația inițială a bunului imobil propus spre formare și legislația permite formarea acestuia și este posibilă asigurarea bunului imobil cu acces. După comasarea terenurilor cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, este necesar de stins grevarea de servitute aplicată pe teren cu nr. cadastral XXXXX în favoarea terenului XXXXX, din cauza că nu există necesitate pentru accesul dat.”

A declarat că potrivit deciziei privind formarea bunului imobil din 30 august 2013 a Primăriei or. Vatra, proprietarul bunurilor imobile, s-a hotărât a comasa bunurile imobile XXXXX cu suprafața de 0,0200 ha, cu construcția XX – construcție nefinalizată XXXXX cu suprafața de 0,0640 ha, ce-i aparțin într-un bun imobil cu suprafața de 0,0840 ha, cu construcția XX (inițial XX) – construcție nefinalizată în conformitate cu proiectul anexat al planului geometric.

A susținut că până la moment, decizia privind formarea bunului imobil din 30 august 2013 nu a fost recepționată și înregistrată în Registrul bunurilor imobile.

A mai indicat că la data de 10 februarie 2020, de către ÎM „Matilde di Canossa” SRL, prin intermediul oficiului poștal, a fost recepționat răspunsul nr. 71 din 31 ianuarie 2020, emis de Primăria or. Vatra și semnat de primarul

Denis Danila, prin care s-a comunicat că SRL „Matilde di Canossa” nu este parte a contractului de arendă/locațiune nr. 01 din 20 februarie 2008, respectiv a contractului nr. 10 din 29 iulie 2008, neavând prerogativă să solicite prelungirea contractului de locațiune pe un nou termen.

A menționat că în temeiul art. 72 alin. (3) sau art. 75 alin. (1) lit. c)-e) Cod administrativ, Primăria or. Vatra i-a comunicat că cererea este depusă de o persoană fără împuterniciri, fapt pentru care se acordă un termen de 7 zile din momentul recepționării înștiințării pentru înlăturarea acesteia. În cazul în care nu vor înlătura neajunsurile în termenul acordat, petiția nu va fi examinată.

Ca urmare, a relatat că, nefiind de acord cu răspunsul primit, la data de 14 februarie 2020, ÎM „Matilde di Canossa” SRL a depus cerere prealabilă către Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra, în ordinea art. 162 Cod administrativ.

Astfel, a notat că prin cererea prealabilă a solicitat: 1) anularea răspunsului nr. 71 din 31 ianuarie 2020 a Primăriei or. Vatra, semnat de primarul Denis Danila, ca neîntemeiat; 2) examinarea cererii în condițiile și în termenele prevăzute de Codul administrativ, cu transmiterea acesteia la examinare comisiei competente și, ulterior, la Consiliul or. Vatra, pentru emiterea unei decizii asupra solicitărilor formulate, și anume: formarea bunului imobil nou, conform proiectului de formare a bunului imobil prin comasare, elaborat de SRL „Geocadgrup”, la solicitarea beneficiarului Primăria or. Vatra din 30 august 2013 și deciziei privind formarea bunului imobil din 30 august 2013 a Primăriei or. Vatra, proprietarul a bunurilor imobile, prin care s-a hotărât a comasa bunurile imobile XXXXX cu suprafața de 0,02 ha, cu construcția XX - construcție nefinalizată, XXXXX cu suprafața de 0,064 ha ce-i aparțin, într-un bun imobil cu suprafața de 0,084 ha, cu construcția XX (inițial XX) – construcție nefinalizată, în conformitate cu proiectul anexat al planului geometric, cu înregistrarea acestora în Registrul bunurilor imobile, precum și transmiterea în arendă pe o perioadă de 10 ani către ÎM „Matilde di Canossa” SRL a terenului cu nr. cadastral XXXXX și terenului cu nr. cadastral XXXXX sau a bunului imobil nou format prin comasare cu modul de folosință pentru construcții, situate în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, cu suprafața totală de 0,084 ha, unde este amplasată construcția nefinalizată cu suprafața de 529,9 m.p., nr. cadastral XXXXX (ce aparține ÎM „Matilde di Canossa” SRL), ca teren aferent construcției nefinalizate, la prețul normativ al pământului.

Totodată, a specificat că în cererea prealabilă din 14 februarie 2020, ÎM „Matilde di Canossa” SRL a indicat că în răspunsul contestat se face trimitere la faptul că: „Terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,02 ha și terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,064 ha a fost transmis în locațiune SRL „Ducato-M Company Group International”, în baza contractului de locațiune nr. 01 din 20 februarie 2008, respectiv contractul nr. 10 din 29 iulie 2008”, ceea ce nu corespunde realității.

La caz, în cerere a fost indicat că, la 20 februarie 2008, în baza contractului de arendă a terenului aferent nr. 01, prin care Primăria orașului Vatra i-a acordat în arendă ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL terenul cu suprafața de 0,02 ha, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. XXXXX or. XXXXX șos.

XXXXX, cu destinația – construcția unui minimarket și amenajarea teritoriului, durata contractului dat fiind de 10 ani, până la data de 21 februarie 2018.

A menționat că la 29 iulie 2008, în baza contractului de arendă a terenului nr. 10, prin care Primăria orașului Vatra i-a acordat în arendă ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL terenul cu suprafața de 0,064 ha, cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. XXXXX or. XXXXX, malul drept al lacului Ghidighici, cu destinația – construcția unui minimarket și amenajarea terenului adiacent, durata contractului dat fiind de 5 ani, până la data de 30 iulie 2013.

Terenurile indicate mai sus au fost transmise în arendă, și nu în locațiune, cum se indică în răspuns, fiind aplicabile normele Codului civil cu privire la arendă, Capitolul IX art. 911-922 (în redacția de până la 1 martie 2019).

A mai considerat că afirmația în răspunsul contestat, precum că SRL „Matilde di Cartossa” nu este parte a contractului de arendă/locațiune nr. 01 din 20 februarie 2008, respectiv contractul nr. 10 din 29 iulie 2008, deci nu are prerogativă să solicite prelungirea contractului de locațiune pe un nou termen, este una neîntemeiată și ilegală, în situația în care cererea a fost înaintată nu cu privire la prelungirea contractului de locațiune pe un nou termen, dar cu privire la transmiterea în arendă a terenului aferent construcției nefinalizate cu suprafața de 529,9 m.p., situată în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, nr. cadastral XXXXX, ce aparține ÎM „Matilde di Canossa” SRL.

Totodată, a invocat faptul că, contractele de arendă a terenurilor nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,02 ha și cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,064 ha, care au fost transmise în arendă SRL „Ducato-M Company Group International”, în baza contractului de arendă nr. 01 din 20 februarie 2008 a expirat la data de 21 februarie 2018, iar contractul de arendă nr. 10 din 29 iulie 2008 a expirat la data de 30 iulie 2013.

A relevat art. 915 alin. (3) Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), potrivit căruia dacă termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea terenul și arendașul continuă exploatarea lui, contractul de arendă se consideră prelungit cu un an.

SRL „Ducato-M Company Group International” a continuat achitarea arendei în baza contractelor de arendă nominalizate până în anul 2019, din motivul refuzurilor nejustificate a Primăriei or. Vatra și Consiliului or. Vatra de transmitere în arendă și/sau cesionarea drepturilor asupra arendei terenurilor lui ÎM „Matilde di Canossa” SRL și a litigiilor în instanța de judecată.

SRL „Ducato-M Company Group International” a dat și a transmis acordul lui ÎM „Matilde di Canossa” SRL la arendarea în continuare a terenurilor nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,02 ha și cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,064 ha, care deține în proprietate privată construcția nefinalizată cu suprafața de 529,9 m.p. situată în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, nr. cadastral XXXXX.

A calificat drept neîntemeiată și ilegală afirmația din răspunsul contestat, referitor la faptul că cererea este depusă de o persoană fără împuterniciri, fapt pentru care se acordă un termen de 7 zile din momentul recepționării prezentei înștiințări pentru înlăturarea acesteia.

Cererea din 9 ianuarie 2020, a fost înaintată de ÎM „Matilde di Canossa” SRL, semnată și depusă de reprezentantul acesteia Vladislav Pantaz, împuternicit în bază de procură nr. 1/19 din 27 decembrie 2019, valabilă pe un termen de 3 ani, cu indicarea dreptului de a reprezenta interesele ÎM „Matilde di Canossa” SRL în toate autoritățile publice centrale și locale de stat (inclusiv Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra) și de a intenta cereri și de a le semna, copia căreia a fost anexată la cerere, astfel încât cererea dată a fost depusă de o persoană împuternicită, în modul prevăzut de legislația în vigoare.

ÎM „Matilde di Canossa” SRL deține în proprietate privată construcția nefinalizată cu suprafața de 529,9 m.p., situată în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, nr. cadastral XXXXX, în baza actului de primire-predare din 4 februarie 2011, actului adițional nr. 83 din 4 februarie 2011 și deciziei privind înregistrarea modificărilor din 4 februarie 2011, înregistrat în registrul bunurilor imobile.

A reperat prevederile art. 1 lit. (e), art. 9 alin. 4 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, art. 9 din Legea cu privire la proprietatea publică a unității administrative-teritoriale nr. 523 din 16 iulie 1999, art. 74 alin. (3), (4), art. 77 din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, art. 459, art. 460 alin. (1) Cod civil (în redacția după 1 martie 2019).

În speță, terenurile aferente cu nr. cadastral XXXXX și cu nr. cadastral XXXXX, din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, este compus din suprafața de teren pe care este amplasat nemijlocit bunul imobil construcția nefinalizată cu nr. cadastral XXXXX, pe care ÎM „Matilde di Canossa” SRL deține în proprietate privată.

A comunicat că potrivit legislației în vigoare, arenda terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafața și adresa terenului. Arendaș al terenului aferent poate fi numai proprietarul bunului privat, amplasat pe acest teren. În cazul în care proprietar al obiectului privat este o întreprindere, în calitate de cumpărător sau arendaș al terenului aferent poate acționa numai această întreprindere, adică ÎM „Matilde di Canossa” SRL.

La data de 23 martie 2020 (peste termenul de 15 zile calendaristice prevăzut la art. 167 alin. (3) Cod administrativ), prin intermediul oficiului poștal, de către ÎM „Matilde di Canossa” SRL a fost recepționat răspunsul (la cererea prealabilă) nr. 209 din 13 martie 2020, emisă de Primăria or. Vatra, semnată de primarul Denis Danila, prin care au comunicat că: „Prin prezenta, ca urmare a examinării cererii dvs cu privire la comasarea terenurilor cu nr. cadastrale XXXXX, suprafața 0,02 ha și cu nr. cadastral XXXXX suprafața 0,064 ha, Vă comunicăm că la moment primăria orașului Vatra împreună cu ÎM „Parcul Urban de Autobuze”, ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor”, agentul economic SRL „Evrason Europe” organizează ședințe de lucru privind amplasarea ultimei stații pentru autobuz – amenajarea accesului la plaja publică de pe malul lacului

Ghidighici în sectorul dat. Menționăm, că după finalizarea examinării aspectelor date va fi posibil reexaminarea solicitării dvs.”

Răspunsul primit asupra cererii prealabile este neîntemeiat, ilegal, fiind examinată cu încălcarea art. 167 alin. (3) Cod administrativ și a circumstanțelor expuse în cerere.

Invocând prevederile art. 17 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004, a obiectat că Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra nu doar că nu au examinat cererea de formare a bunului imobil în termenul de 30 zile calendaristice, prevăzut la art. 17 alin. (3) al Legii, dar nici nu au emis decizia prin care să respingă sau să admită cererea dată și să aducă la cunoștință în scris solicitantului.

A precizat că dreptul vătămat al ÎM „Matilde di Canossa” SRL, prin nesatisfacerea solicitărilor expuse și punerea piedicilor de către autoritatea publică locală, constă în faptul ultima nu poate să exercite pe deplin dreptul sau de proprietate asupra construcției, nu poate finisa lucrările de construcție

Prin prisma art. 206 Cod administrativ, a menționat că Primăria or. Vatra mun. Chișinău și Consiliul or. Vatra mun. Chișinău, neîntemeiat și ilegal au respins solicitările adresate prin cererea din 9 ianuarie 2020 și nu au examinat în condițiile prevăzute de lege și în termenele prevăzute de Codul administrativ, cu transmiterea acesteia la examinare comisiei competente și, ulterior, la Consiliul or. Vatra pentru emiterea unei decizii asupra solicitărilor formulate.

A reiterat că refuzul nejustificat al administrației publice de a satisface o cerere referitoare la un drept recunoscut de lege, și anume, dreptul de atribuire a terenurilor proprietate privată a unităților administrativ teritoriale în folosință sau în proprietate, care conform cazurilor stabilite prin lege nu se expun la licitație, instanța de judecată, în cazul în care constată temeinicia pretențiilor înaintate, poate obliga autoritatea publică să emită actul administrativ solicitat de reclamant, iar persoanele care beneficiază de acest drept sunt specificate în Codul funciar la capitolul atribuirea și înstrăinarea terenurilor și în alte legi.

Și-a întemeiat pretențiile în baza art. 17 din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, art. 459, 460 Cod civil, art. 17, 206, 209, 211, 212, 224 Cod administrativ, art. 94, 96 CPC.

A solicitat: 1) constatarea ilegalității acțiunilor/inacțiunilor Primăriei or. Vatra și Consiliului or. Vatra la examinarea cererii din 9 ianuarie 2020 cu privire la transmiterea în arendă a terenului aferent construcției nefinalizate și formarea bunului imobil depusă de ÎM „Matilde di Canossa” SRL; 2) anularea răspunsurilor nr. 71 din 31 ianuarie 2020 și nr. 209 din 13 martie 2020 a Primăriei or. Vatra, ca neîntemeiate; 3) obligarea Primăriei or. Vatra și Consiliului or. Vatra la examinarea cererii din 9 ianuarie 2020, în condițiile prevăzute de lege și în termenele prevăzute de Codul administrativ, cu transmiterea acesteia la examinarea comisiei competente și, ulterior, la Consiliul or. Vatra pentru emiterea unei decizii asupra solicitărilor formulate, și anume: formarea bunului imobil nou, conform proiectului de formare a bunului imobil prin comasare, elaborat de SRL „Geocadgrup” la solicitarea beneficiarului Primăria or. Vatra, proprietarul bunurilor imobile, prin care s-a hotărât de a comasa bunurile imobile

XXXXX cu suprafața de 0,02 ha și construcția XX – construcție nefinalizată, XXXXX cu suprafața de 0,064 ha ce-i aparțin, într-un bun imobil cu suprafața de 0,084 ha, cu construcția XX (inițial XX) – construcție nefinalizată, în conformitate cu proiectul anexat al planului geometric, recepția lucrării de formare și cu înregistrarea acestora în Registrul bunurilor imobile, conform art. 17 din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile; 4) obligarea Primăriei or. Vatra și Consiliului or. Vatra să examineze cererea din 9 ianuarie 2020, în condițiile prevăzute de lege și în termenele prevăzute de Codul administrativ, cu transmiterea acesteia la examinare comisiei competente și, ulterior, la Consiliul or. Vatra pentru emiterea unei decizii asupra solicitărilor formulate, și anume: transmiterea în arendă pe o perioadă de 10 ani către ÎM „Matilde di Canossa” SRL a terenului cu nr. cadastral XXXXX și terenul cu nr. cadastral XXXXX sau a bunului imobil nou format prin comasare cu modul de folosință pentru construcții, situate în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, cu suprafața totală de 0,084 ha, unde este amplasată construcția nefinalizată cu suprafața de 529,9 m², nr. cadastral XXXXX (ce aparține ÎM „Matilde di Canossa” SRL), ca teren aferent construcției nefinalizate; 5) încasarea în mod solidar de la Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra în beneficiul ÎM „Matilde di Canossa” SRL a cheltuielilor de judecată sub forma cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 9 000 de lei.

Prin hotărârea din 28 septembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea.

La 27 octombrie 2021, cu respectarea termenului prevăzut la art. 232 alin. (1) Cod administrativ, ÎM „Matilde di Canossa” SRL, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz a depus apel nemotivat împotriva hotărârii din 28 septembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani, iar la 6 ianuarie 2022, cu respectarea termenului prevăzut la art. 232 alin. (2) Cod administrativ, prin intermediul poștei electronice și ulterior, la 10 ianuarie 2022, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, a fost prezentată motivarea apelului, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 10 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul depus de SRL „Matilde di Canossa” și menținută hotărârea din 28 septembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani.

Întru argumentarea soluției adoptate, instanțele de judecată ierarhic inferioare au reținut că ÎM „Matilde di Canossa” SRL nu poate fi inclusă în categoria titularilor de drepturi reale și de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), or, este cert faptul că, titular de drepturi reale și de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), la caz, este ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL, în Registrul bunurilor imobile fiind notată grevarea asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX și terenului cu nr. cadastral XXXXX în favoarea titularului ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL.

Au mai relevat instanțele că formarea bunului imobil ține de competența proprietarului bunului, inclusiv a unității administrativ-teritoriale. Cu toate

acestea, aceasta nu este o obligație, Primăria or. Vatra dispunând de dreptul discreționar în acest sens, or, art. 14 alin. (3) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004 prevede expres că procedura de formare a bunului imobil poate înceta în orice moment, la cererea persoanei care a inițiat procedura respectivă, până la înregistrarea dreptului asupra lui în Registrul bunurilor imobile.

Cu referire la cea de-a doua solicitare din cererea nominalizată – transmiterea în arendă pe o perioadă de 10 ani ÎM „Matilde di Canossa” SRL a terenului cu nr. cadastral XXXXX și terenului cu nr. cadastral XXXXX sau a bunului imobil nou format prin comasare”, instanțele de judecată au reținut că potrivit pct. 5.2 al contractului de arendă nr. 01 din 20 februarie 2008 și pct. 4.3 al contractului de arendă nr. 10 din 29 iulie 2008, la rubrica obligațiunile arendatorului, părțile au stabilit, în termenul de acțiune a contractelor, că arendatorul este obligat de a nu da în folosință și arendă terților persoane terenul dat ori a unei părți din acesta sau de a-l vinde.

Astfel, au concluzionat instanțele inferioare că prin răspunsul nr. 71 din 31 ianuarie 2020, Primăria or. Vatra temeinic a comunicat ÎM „Matilde di Canossa” SRL că terenurile la care face trimitere în cerere, au fost transmise în locațiune ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL, iar ÎM „Matilde di Canossa” SRL nu este parte pe contractul de arendă/locațiune nr. 01 din 20 februarie 2008 și contractul nr. 10 din 29 iulie 2008, deci nu are prerogativa să solicite prelungirea contractelor de locațiune pe un nou termen.

Subsecvent, instanțele de judecată au mai reliefat și netemeinicia pretenției ÎM „Matilde di Canossa” SRL cu privire la anularea răspunsului Primăriei or. Vatra nr. 209 din 13 martie 2020, or, Primăria or. Vatra, dispunând de dreptul său discreționar în vederea inițierii procedurii de formare a bunului imobil prin comasare, nu a renunțat la prerogativa dată, precizând că va reveni asupra aspectelor date după finalizarea anumitor lucrări în ce privește sectorul dat.

La 9 iunie 2022, ÎM „Matilde di Canossa” SRL, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz a depus recurs nemotivat împotriva deciziei din 10 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, iar la 3 august 2022, a fost prezentată motivarea recursului, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei recurate și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că hotărârile instanțelor de judecată ierarhic inferioare sunt neîntemeiate, dictate de concluzii nemotivate și care nu cuprind memoriul care, în final, a format convingerea instanțelor cu privire la soluția pronunțată, acestea rezumându-se la convingeri neexplicite, neanalizate, apreciate superficial și pasibile de a fi casate integral din motivul încălcării esențiale și aplicării eronate a normelor de drept material și procedural.

Totodată, a obiectat că instanța de apel nu a luat în considerare faptul că ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL a achitat arenda în baza contractelor de arendă până în anul 2019 inclusiv.

La fel, instanța de apel a trecut cu vederea și faptul că ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL a dat acordul doar ÎM „Matilde di Canossa” SRL la arenda terenurilor cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,02 ha și cu

nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,064 ha, ultima care deține în proprietate privată construcția nefinalizată cu suprafața de 529,9 m.p., situată în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, nr. cadastral XXXXX, confirmat prin acordul din 9 ianuarie 2020, în corespundere cu pct. 5.3 a contractului de arendă nr. 01 din 20 februarie 2008 și pct. 4.3 din contractul de arendă nr. 10 din 29 iulie 2008.

A ținut să evidențieze că ÎM „Matilde di Canossa” SRL, prin cererea din 9 ianuarie 2020, a solicitat de la Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra transmiterea în arendă pe o perioadă de 10 ani terenul cu nr. cadastral XXXXX și terenul cu nr. cadastral XXXXX sau a bunului imobil nou format prin comasare cu modul de folosință pentru construcții, situate în mun. XXXXX or. XXXXX, extravilan, cu suprafața totală de 0,084 ha, unde este amplasată construcția nefinalizată cu suprafața de 529,9 m.p., nr. cadastral XXXXX (ce aparține ÎM „Matilde di Canossa” SRL), ca teren aferent al construcției nefinalizate, la prețul normativ al pământului, adică începând cu anul 2020, în anul în care nu mai era în folosință la ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL.

În acest sens, a reiterat că instanța de apel nu a interpretat corect acordul din 9 ianuarie 2020, și anume că ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL nu a dat și nu a transmis în arendă terței persoane (ÎM „Matilde di Canossa” SRL) terenurile date (cu nr. cadastral XXXXX și, respectiv, XXXXX), fără a avea acordul scris al arendatorului, în speță – Primăriei or. Vatra).

Mai mult decât atât, a notat că la materialele cauzei nu se regăsește niciun act de transmitere în arendă terței persoane terenurile date de către ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL.

Suplimentar, a consemnat că instanța de apel în mod neîntemeiat a constatat în hotărârea contestată, precum că Primăria or. Vatra temeinic a comunicat ÎM „Matilde di Canossa” SRL că terenurile, la care face trimitere în cerere, au fost transmise în locațiune ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL, iar ÎM „Matilde di Canossa” SRL nu este parte la contractul de arendă/locațiune nr. 01 din 20 februarie 2008 și contractul nr. 10 din 29 iulie 2008, deci nu are prerogativa să solicite prelungirea contractelor de locațiune pe un nou termen.

A mai considerat că instanța de apel eronat a reliefat că aceasta nu este îndividuită să oblige autoritatea publică locală să satisfacă scopul urmărit în prezenta acțiune – să fie transmise în arendă reclamantului terenurile cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX, din extravilanul or. XXXXX mun. XXXXX, or, la caz, ÎM „Matilde di Canossa” SRL nu a înaintat nicio solicitare/pretenție în cererea de chemare în judecată privind obligarea Consiliului or. Vatra de a transmite în arendă pe o perioadă de 10 ani a terenurilor cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX, aferente construcției nefinalizate.

Într-o altă ordine de idei, a notat că instanțele inferioare nu au motivat și nu au indicat ce procedură legală nu a fost respectată de ÎM „Matilde di Canossa” SRL la depunerea cererii din 9 ianuarie 2020, cu anexarea tuturor actelor prevăzute la art. 17 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile.

La 3 august 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Primăriei or. Vatra, Consiliului or. Vatra și ÎM „Ducato-M Company Group International”

SRL copia cererii de recurs depuse de ÎM „Matilde di Canossa” SRL, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz, fiindu-le explicat dreptul de a depune referință la recursul declarat, care a fost recepționată de către ÎM „Ducato-M Company Group International” SRL la 10 august 2022, potrivit avizului de recepție (f. d. 71 vol. II).

La 15 august 2022, prin intermediul poștei electronice, Primăria or. Vatra a depus referință la recursul formulat de ÎM „Matilde di Canossa” SRL, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz, solicitând respingerea acestuia și menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe.

Până la data stabilită pentru examinarea admisibilității recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție alte referințe nu au parvenit.

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

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

Alineatul (2) al aceluiași articol prevede că 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.

În speță, se constată că dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău a fost pronunțat în ședință publică la 10 mai 2022 (f. d. 17 vol. II).

Este cert și faptul că la 9 iunie 2022, ÎM „Matilde di Canossa” SRL, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz a depus recurs nemotivat împotriva deciziei din 10 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău (f. d. 42-44 vol. II).

Decizia motivată din 10 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost recepționată de către reprezentantul recurenteii, avocatul Vladislav Pantaz, la 4 iulie 2022, fapt confirmat prin avizul de recepție (f. d. 48 vol. II).

Se mai constată că la 3 august 2022, a fost depusă motivarea recursului împotriva deciziei din 10 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău (f. d. 49-67 vol. II).

Astfel, recursul depus de ÎM „Matilde di Canossa” SRL, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz împotriva deciziei din 10 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău este în termen.

Examinând temeiurile invocate în recursul depus de ÎM „Matilde di Canossa” SRL, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz, în raport cu materialele cauzei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție îl consideră inadmisibil, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 246 alin. (1) Cod administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează din oficiu admisibilitatea cererii de recurs. Dacă este inadmisibil, recursul se declară ca atare printr-o încheiere, iar în acord cu alin. (2) din art. 246 Cod administrativ, recursul se declară inadmisibil în special în

cazurile enumerate la literele a)-f). Din analiza acestor prevederi, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține cu valoare de principiu jurisprudențial, că sintagma „în special” denotă caracterul neexhaustiv al temeiurilor de inadmisibilitate și în același timp oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă și care pe cale de consecință nu pot însuși un eventual succes rezultat din examinarea cererii în completul de 5 judecători.

În această ordine de idei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ reține că, Codul administrativ dezvoltă nu doar caracterul nedevelopat al recursului dar și cerința de seriozitate a cererii din perspectiva invocării unor veritabile și esențiale încălcări de drept procedural și material capabile să răstoarne deciziile instanței de apel contestate sau, după caz, hotărârile Curții de Apel ca primă instanță într-o eventuală examinare în fond și invocare *ex officio* a erorilor de drept.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ notează că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. Acest argument rezultă și din particularitățile de formă ale reglementării recursului în Codul administrativ și anume din sintagma „motivarea recursului” de la art. 245 alin. (2) Cod administrativ. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

De asemenea, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor de contencios administrativ. Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

În acest sens, CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45). Curtea a mai reiterat că modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic

superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective, urmând de ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-1, p. 141, § 39). La fel, conform jurisprudenței CtEDO, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În circumstanțele menționate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibil recursul depus de ÎM „Matilde di Canossa” SRL, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz.

În conformitate cu art. 230 și 246 Cod administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul depus de Întreprinderea Mixtă „Matilde di Canossa” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Vladislav Pantaz se declară inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Nina Vascan

Nicolae Craiu