Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. C. Guzun)
Dosarul nr. 3r-1460/24 (2-23141825-02-3r-31122024)

D E C I Z I E

19 mai 2025 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Completul de Contencios Administrativ în componența:
Preşedintele completului, Mîra Ghenadie
judecătorul Cașcaval Andrei și Sîrbu Victoria
Judecătorii

examinând în ordine de recurs, recursul declarat de către ÎI „Expres-Cazac" împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 noiembrie 2024, adoptată în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Namaian Deg" către Consiliul com. Grătiești, terț ÎI „Expres-Cazac", cu privire la anularea actului administrativ,

C O N S T A T Ă:

Poziția instanței de fond:

La data de 04 octombrie 2023 SRL „Namaian Deg" s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată către Consiliul com. Grătiești, terț ÎI „Expres-Cazac", solicitând:

- anularea Deciziei Consiliului Comunal Grătiești nr. 3/17 din 08.09.2023.

La data de 11 noiembrie 2024 SRL „Namaian Deg" a înaintat instanței demers cu privire la suspendarea examinării cauzei, până la data rămânerii irevocabile a hotărârii pronunțate asupra cauzei de contencios administrativ la acțiunea SRL „Namaian Deg" către Consiliul com. Grătiești, terț ÎI „Expres-Cazac", cu privire la anularea actului administrativ, aflată în procedura judecătorului Holevițcaia Liudmila.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 noiembrie 2024, s-a suspendat procesul în cauza de contencios administrativ, la acțiunea depusă de SRL „Namaian Deg" către Consiliul Comunal Grătiești, cu participarea terțului ÎI „Expres-Cazac" privind anularea actului administrativ, până la data rămânerii irevocabile a hotărârii pronunțate pe marginea cauzei de contencios administrativ la acțiunea SRL „Namaian Deg" către Consiliul Comunal Grătiești, cu participarea terțului ÎI „Expres-Cazac" privind anularea deciziei Consiliului Comunal Grătiești nr.1/13 din 30 martie 2023 (dosar nr. 3-1072/2023).

Solicitarea recurentului:

La data de 06 decembrie 2024 (conform plicului anexat), ÎI „Expres-Cazac” a declarat cerere de recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 noiembrie 2024, solicitând admiterea recursului, anularea încheierii primei instanţe, cu adoptarea unei încheieri cu privire la admiterea cererii de suspendare a executării actului administrativ.

La data de 31 decembrie 2024 cauza dată a fost repartizată judecătorului Sîrbu Victoria, membrii completului fiind judecătorii Mîra Ghenadie și Cașcaval Andrei.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de recurs a invocat recurentul nu este de acord cu încheierea primei instanțe, or, instanța a emis în mod pripit şi nejustificat soluţia de suspendare a procesului, ignorînd circumstanţele cauzei şi posibilitatea aplicării altor soluţii (de exemplu conexarea cauzelor nr. 3-2887/2023 şi a cauzei nr. 3-1072/, pentru a asigura examinarea cu celeritate a cauzei respective, concomitent cu cauza „conexă”, precum şi în vederea neadmiterii lezării dreptului II „Expres-Cazac” la soluţionarea cauzei (cauzelor) în termen rezonabil.

Relevă recurentul că, este titularul dreptului de proprietate privată asupra bunului imobil - construcţia (depozit) cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 427,9 m.p., amplasat pe terenul cu destinaţia pentru construcţii cu nr.cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1498 ha din *****.

Terenul cu destinaţia pentru construcţii cu nr.cadastral 015521.57.198, cu suprafaţa de 0,1498 ha din ***** este proprietate publică a APL Grătieşti.

Afirmă recurentul că, a dobîndit dreptul de proprietate asupra bunului imobil - construcţia (depozit) cu nr. cadastral ***** în temeiul contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil nr.11864 din 27.09.2018, autentificat de notarul public Rudco Valerii. Dreptul de proprietate al ÎI „Expres-Cazac” asupra bunului imobil respectiv a fost în modul stabilit înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Invocă că, în vederea executării obligaţiei stabilite la art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002, ÎI „Expres-Cazac” - în calitate de superficiar care deţine superficie legală, a achitat cu regularitate în bugetul local redevenţa determinată de autoritatea publică locală pentru terenul cu nr. cadastral *****, care aparţine UAT Grătieşti.

Explică că, în temeiul deciziei Consiliului comunal Grătieşti nr. 1/13 din 30.03.2023, între Primăria comunei Grătieşti şi ÎI „Expres-Cazac” a fost încheiat şi autentificat notarial contractul de superficie nr, 1-327 din 23.05.2023. Dreptul de superficie contractuală al ÎI „Expres-Cazac” asupra terenului cu nr. cadastral ***** a fost în modul stabilit înregistrat în RBI, bucurîndu-se de prezumţia legală a autenticităţii şi legitimităţii.

Relevă că, prin decizia nr. 3/17 din 08.09.2023, Consiliul comunal Grătieşti a permis emiterea certificatului de urbanism pentru proiectarea şi construcţia către ÎI „Expres-Cazac” unui atelier de reparaţie şi păstrare a tehnicii agricole, amplasat în sat. Grătiești, str. Ștefan cel Mare 2/1.

Explică că, în sensul acordului semnat între părți, ÎI „Expres-Cazac” a solicitat acordul proprietarului terenului (APL Grătieşti) cu modul de folosinţă pentru construcţii, cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1498 ha, din ***** în scopul proiectării şi construirii în limitele acestui sector de teren a unui atelier pentru păstrarea și reparaţia tehnicii agricole.

Menționează că, ÎI „Expres-Cazac” desfăşoară activităţi în domeniul agricol şi deţine tehnică specializată acestui tip de lucrări (tractoare, combine, mecanisme şi utilaje agricole), necesitînd spaţii pentru păstrarea şi deservirea acestei tehnici şi agregate.

Consideră că, prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 27.11.2024 a fost suspendată examinarea cauzei nr. 3-2887/2023 pe un termen nedefinit (pînă la examinarea cauzei conexe şi pronunţarea hotarîrii judecătoreşti irevocabile), fără a se lua în consideraţie dreptul ÎI „Expres-Cazac” la un proces echitabil şi interesul legitim pentru examinarea cauzei sale cu celeritate şi în termen rezonabil, eventual prin punerea în discuţie a eventualităţii conexării acesteia la cauzei nr. 3-1072/2023 pentru examinare şi soluţionare concomitentă.

Susține că, din aceste motive suspendarea procesului în prezenta cauză, dispusă prin încheierea Judecătoriei Chişină, (sediul Centru din 27.11.2024, nu este justificată, motivată şi licită, afectînd dreptul ÎI „Expres-Cazac” la judecarea în termen rezonabil a cauzei sale.

Verificarea termenului de declarare a recursului:

Conform art. 242 Cod administrativ, recursul împotriva încheierii judecătorești se depune motivat la instanța de judecată care a emis încheierea contestată în termen de 15 zile de la notificarea încheierii judecătorești, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de judecată care a emis încheierea contestată transmite neîntârziat recursul împotriva încheierii judecătorești împreună cu dosarul judiciar instanței competente să soluționeze recursul.

La caz, Colegiul atestă că încheierea supusă recursului din 27 noiembrie 2024, a fost atacată la data de 06 decembrie 2024, din care considerent, Completul consideră că recursul declarat de ÎI „Expres-Cazac” este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

Studiind recursul declarat și materialele cauzei, pe baza dosarului şi a motivelor invocate în recurs, Completul de contencios administrativ, consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis, cu anularea încheierii contestate, cu adoptarea unei noi încheieri cu privire la respingerea demersului SRL „Namaian

Deg” cu privire la suspendarea examinării cauzei, reieşind din considerentele ce succed.

Conform art. 243 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând recursul împotriva încheierii judecătorești, instanța anulează încheierea şi adoptă o nouă încheiere.

Iar alin. (2)-(4) al aceluiași articol stabilesc că, (2) Instanţa competentă soluţionează recursul împotriva încheierilor judecătoreşti fără şedinţă de judecată. Dacă consideră necesar, instanţa competentă poate cita participanţii la proces. (3) Decizia prin care se soluţionează recursul împotriva încheierii judecătoreşti se motivează în scris. (4) După finalizarea procedurii de soluţionare a recursului împotriva încheierii judecătoreşti, dosarul judiciar se transmite instanţei competente în termen de 3 zile.

Conform art. 241 alin.(1), (3) Cod administrativ, (1) Încheierile primei instanţe şi ale instanţei de apel pot fi contestate cu recurs, separat de hotărîre, în cazurile prevăzute de prezentul cod şi de alte legi. (3) Pentru contestarea cu recurs a încheierilor judecătorești se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Astfel, actele cauzei atestă că, obiect al prezentei cauze este verificarea legalității Deciziei Consiliului com. Grătiești nr. 3/17 din 08.09.2023, cu privire la permisiunea proiectării şi construirii pe terenul cu numărul cadastral ***** a unui atelier pentru păstrarea şi reparaţia tehnicii agricole, prin care s-a decis:

„1. Se permite proiectarea şi construirea de către titularul dreptului de superficie (ÎI „Expres- Cazac”, IDNO-cod fiscal 1004600056804) asupra terenului cu modul de folosinţă pentru construcţii, cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1498 ha, din ***** (proprietate publică de domeniul privat al APL Grătieşti), a unui atelier pentru păstrarea şi reparaţia tehnicii agricole pe terenul în cauză.

2. Primarul comunei Grătieşti va asigura emiterea în corespundere cu prevederile Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163/2010 a actelor permisive în construcţii.

3. Comisia agricultură, industrie, protecţia mediului şi amenajarea teritoriului a Consiliului comunal Grătieşti va exercita controlul asupra îndeplinirii prevederilor prezentei decizii. […]”

Totodată, Completul specializat reține că în procedura Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, judecător raportor Holevițcaia Liudmila, se află cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Namaian Deg” către Consiliul com. Grătiești, cu terț ÎI „Expres-Cazac” cu privire la anularea deciziei Consiliului Comunal Grătiești nr.1/13 din 30 martie 2023 (dosar nr. 3-1072/2023).

Se va evidenția că prin Decizia Consiliului com. Grătiești nr.1/13 din 30 martie 2023 „Cu privire la stabilirea raportului juridic de superficie contractual

asupra terenului cu numărul cadastral *****, s-au decis următoarele:

„1. Se aprobă înlocuirea superficiei legale deţinute de ÎI „Expres-Cazac” asupra terenului cu modul de folosinţă pentru construcţii, cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1498 ha, din ***** (proprietate publică de domeniul privat al APL Grătieşti), aferent construcţiei (depozit) cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 427,9 m.p. (proprietate privată a ÎI „Expres-Cazac”), cu un drept de superficie stabilit prin contract.

2. Se aprobă clauzele esenţiale ale proiectul contractului de superficie (conform anexei), precum şi încheierea cu ÎI „Expres-Cazac” a contractului de superficie în privinţa terenului cu modul de folosinţă pentru construcţii, cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1498 ha, din *****, pentru exploatarea şi deservirea construcţiei (depozit) existente cu numărul cadastral *****.

3. Dreptul de superficie în condiţiile prezentei decizii şi a contractului de superficie se constituie pentru un termen de 50 de ani.

4. Superficiarul ÎI „Expres-Cazac” se obligă:

- să încheie contractul de superficie a terenului indicat la pct. 1 al prezentei decizii, cu achitarea redevenţei anuale în mărimea stabilită prin decizia Consiliului comunal Grătieşti;

- să autentifice notarial contractul de superficie, pe cheltuiala sa;

- să înregistreze la Serviciul cadastral teritorial Chişinău-1 dreptul de superficie asupra terenului;

- să nu depăşească limitele terenului atribuit.

5. Primarul comunei Grătieşti va asigura perfectarea contractului de superficie pornind de la prevederile prezentei decizii, precum şi prezentarea la Serviciul cadastral teritorial Chişinău-1 şi petiţionarului a planului geometric al terenului şi a actelor prevăzute de Instrucţiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor (aprobată prin Ordinul ARFC nr. 112 din 22.06.2005), necesare pentru înregistrarea dreptului de superficie al ÎI „Expres-Cazac” în registrul bunurilor imobile.

6. Comisia agricultură, industrie, protecţia mediului şi amenajarea teritoriului a Consiliului comunal Grătieşti va exercita controlul asupra îndeplinirii prevederilor prezentei decizii. […]”

Prima instanță, prin încheierea din 27 noiembrie 2024, a dispus suspendarea procesului în cauza de contencios administrativ la acțiunea depusă de SRL „Namaian Deg” către Consiliul Comunal Grătiești, cu participarea terțului ÎI „Expres-Cazac” privind anularea actului administrativ, până la data rămânerii irevocabile a hotărârii pronunțate pe marginea cauzei de contencios administrativ la acțiunea lui SRL „Namaian Deg” către Consiliul Comunal Grătiești, cu participarea terțului ÎI „Expres-Cazac” privind anularea deciziei Consiliului Comunal Grătiești nr.1/13 din 30 martie 2023 (dosar nr. 3-1072/2023).

Potrivit art. 261 lit. h) Cod de procedură civilă, la cererea participanţilor la proces sau din oficiu, instanţa judecătorească poate suspenda procesul în cazul în care: *cauza nu poate fi judecată înainte de soluţionarea unei alte cauze conexe*.

Potrivit prevederilor art. 262 lit. e) Cod de procedură civilă, procesul se suspendă: pînă la data rămînerii irevocabile a hotărîrii, deciziei, sentinţei sau încheierii judecătoreşti sau pînă la data hotărîrii emise în baza materialelor examinate pe cale administrativă sau în ordinea jurisdicţiei constituţionale – în cazurile prevăzute la art.261 lit. h).

Reieșind din prevederile citate supra, instanţa de recurs reţine că, temeiul invocat la caz reprezintă un drept al instanței de suspenda procesul, în cazul în care cauza nu poate fi judecată înainte de soluţionarea unei alte cauze conexe, iar pentru suspendarea procesului în baza temeiului invocat, nu este suficientă doar existenţa unei alte cauze conexe aflate la faza de judecată, dar este necesar ca procesul ce constituie obiectul acţiunii de suspendare să fie în imposibilitatea judecării până la momentul soluţionării cauzei conexe.

La caz, Colegiul civil reţine că, cauza în ordine de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Namaian Deg” către Consiliul com. Grătiești, terț ÎI „Expres-Cazac”, cu privire la anularea Deciziei Consiliului com. Grătiești nr. 3/17 din 08.09.2023 și cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă SRL „Namaian Deg” către Consiliul com. Grătiești, terțului ÎI „Expres-Cazac” cu privire la anularea Deciziei Consiliului Comunal Grătiești nr.1/13 din 30.03.2023, reprezintă două cauze distincte cu obiect distinct și temeiuri de fapt și de drept distincte, deși sunt implicate aceleași părți.

În acest sens, Colegiul consideră că acordarea permisiunii de proiectare şi construirea de către titularul dreptului de superficie a unui atelier pentru păstrarea şi reparaţia tehnicii agricole pe terenul proprietate municipală nu este condiționată de anularea deciziei cu privire la stabilirea raportului juridic de superficie contractual asupra terenului proprietate municipală, în contextul în care din decizia nr. 1/13 din 30.03.2023 rezultă că anterior, până la semnarea contractului de superficie în privința terenului cu nr. cadastral ***** a fost constituită superficia legală.

Astfel, concluzia primei instanţe privind necesitatea suspendării procesului pînă la examinarea cauzei de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Namaian Deg” către Consiliul com. Grătiești, terț ÎI „Expres-Cazac”, cu privire la anularea Deciziei Consiliului Comunal Grătiești nr. 3/17 din 08.09.2023, Completul o consideră neîntemeiată.

Astfel, instanța de fond în mod eronat a dat apreciere materialelor dosarului cu referire la examinarea cererii de suspendare al procesului, normele de drept aplicate au fost interpretate eronat, iar drept urmare, eronat s-a ajuns la concluzia

de admiterii cererii de suspendare al procesului.

În contextul celor supra enunțate, Completul de contencios administrativ ajunge la concluzia de a admite recursul ÎI „Expres-Cazac”, de a anula încheierea contestată și de a emite o nouă încheiere de respingere a cererii depuse de SRL „Namaian Deg” cu privire la suspendarea examinării cauzei.

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

D E C I D E:

Se admite recursul declarat de către ÎI „Expres-Cazac”.

Se anulează încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 noiembrie 2024.

Se adoptă o nouă încheiere prin care, se respinge cererea SRL „Namaian Deg” cu privire la suspendarea examinării cauzei de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Namaian Deg” către Consiliul com. Grătiești, terț ÎI „Expres-Cazac”, cu privire la anularea Deciziei Consiliului Comunal Grătiești nr. 3/17 din 08.09.2023.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii: Cașcaval Andrei

Sîrbu Victoria