Dosarul nr.3-1210/2022
2-22069344-12-3-18052022-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

23.12.2024 mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru,
Președintele ședinței, judecător Liudmila Holeviţcaia,
Grefier Cristina Verlan,

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ a reclamantului**********împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Primarului municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău privind obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

Reclamantul -***** la data de 18 mai 2022, s-a adresat cu acțiune în contencios administrativ împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Primarului municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău privind obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, prin care solicită obligarea Primăriei mun.Chișinău, Primarului mun.Chișinău, Consiliului municipal Chișinău să emită un act administrativ individual favorabil, sub forma unei decizii/dispoziții a Primarului General al municipiului Chișinău sau viceprimarului de ramură, prin care să fie decisă/dispusă încheierea unui acord adițional la contractul de arendă ***** din 01.12.2014, cu privire la prelungirea termenului superficiei (formularea veche: arendei funciare) cu 5 ani.

În argumentarea acțiunii depuse, reclamantul**********a menționat că, la 14.12.2001, a fost încheiat contractul de arendă ***** între Primăria mun.Chișinău (în calitate de ”Proprietar”) și S.R.L.”Viromex-Com”(în calitate de ”Arendaș”), asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața*****

Ulterior, la 06.11.2008, a fost încheiat contractul de arendă funciar ***** între Primăria mun.Chișinău (în calitate de ”Proprietar”) și S.R.L.”Viromex-Com” (în calitate de ”Arendaș”) asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața*****

Indică că, la 05.07.2011, Primăria mun.Chișinău a emis certificatul de urbanism***** în baza căruia a permis S.R.L.”Viromex-Com” să elaboreze documentația de proiect pentru construirea unui obiectiv de alimentație publică cu terasă de vară pe terenul amplasat pe*****

Menționează reclamantul că, la 11.06.2013, Primăria mun.Chișinău a emis autorizația de construire *****, în baza căruia a permis S.R.L.”Viromex-Com” să construiască obiectivul de alimentație publică în conformitate cu certificatului de urbanism *****din 05.07.2011 și documentația de proiect, pe terenul amplasat pe*****

La data de 16.08.2013, între S.R.L”Viromex-Com” și *****, a fost încheiat un contract de parteneriat, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău sub numărul ***** Conform

acestui contract, părțile au convenit să consolideze resursele sale și să activeze în comun fără formarea persoanei juridice cu scopul de a construi un obiectiv de alimentație publică cu terasa de vară pe lotul de pământ cu suprafața de***** cu nr.cadastral*****din*****sectorul Rîșcani, mun.Chișinău. Scopul părților este construcția unui obiectiv de alimentație publică cu terasa de vară pe lotul de pământ cu suprafața de***** cu nr.cadastral*****din*****sectorul Rîșcani, mun.Chișinău conform documentației de proiect, certificatului de urbanism *****din 05.07.2011.

Evidențiază că, la 30.09.2013, S.R.L.”Viromex-Com” a depus declarația cu privire la începerea lucrărilor de construcție pe terenul amplasat pe*****

Ulterior, Consiliul mun.Chișinău a adoptat decizia ***** din 02.10.2014, în baza căreia s-a decis reperfectarea, pe o perioadă de cinci ani, cu***** relațiile funciare de arendă a lotului de pământ din*****cu suprafața de*****(între timp suprafața lotului cu nr. cadastral ***** s-a majorat de la***** la 0,0243 ha), pentru definitivarea construirii obiectivului de alimentație publică și exploatarea lui ulterioară, conform planului anexă. În acest context, a fost încheiat contractul de arendă ***** din 01.12.2014, între Primăria mun.Chișinău (în calitate de ”Proprietar”) și**********(în calitate de ”Arendaș”).

La 30.11.2021,**********a depus prin intermediul poștei electronice a Primăriei mun.Chișinău, o cerere cu privire la prelungirea relațiilor contractuale existente între Primăria mun.Chișinău și ***** (contractul de arendă ***** din 01.12.2014) pentru un termen de încă 5 ani în privința lotului de pământ cu nr. cadastral***** cu suprafața *****amplasat pe***** Cererea a fost înregistrată sub *****

Astfel, Primăria urma să ofere un răspuns în termen de 30 de zile. Până la momentul de față, Primăria nu a oferit răspuns la cererea reclamantului.

În conformitate cu art.165 alin.(1) al Codului administrativ, (1) Cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiției. Daca autoritatea publică nu soluționează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

Întrucât Primăria nu a soluționat cererea în termen de 30 de zile, cererea prealabilă a fost depusă în termen de un an de la expirarea termenului (30 decembrie 2021). Respectiv, cerere prealabilă a fost depusă în termen.

În conformitate cu 162 alin.(3) al Codului administrativ al RM, (3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

Specifică că, cererea prealabilă a fost înregistrată cu *****

Până la depunerii acțiunii în judecată, ***** comunică că nu a recepționat nici o decizie asupra cererii prealabile.

Prin urmare, indică reclamantul că, la 01.12.2014, între Primăria mun.Chișinău, în calitate de ”Proprietar” și**********”Arendaș”, a fost încheiat contractul de arendă *****, în baza căruia a fost dat în arendă lotul de pământ cu nr. cadastral***** cu suprafața *****amplasat *****, mun.Chișinău, pentru definitivarea construirii obiectului de alimentație publică și exploatarea lui ulterioară, pentru o perioadă de 5 ani, adică până la data de 01.12.2019.

Conform avizului tehnic *****in 14.06.2021, emis de expertul tehnic*****s-a atestat faptul existenței unei construcții nefinalizate (12%) pe lotul de pământ cu nr.cadastral***** cu suprafața *****amplasat *****, mun.Chișinău, cu suprafața de 182,70 m.p., beneficiar/investitor al căreia este *****.

Menționează că lucrările de construcție au fost inițiate și urmează a fi construite în baza

următoarelor acte: a. Certificatul de urbanism *****din 05.07.2011; b. Autorizația de construire ***** din 11.06.2013; c. Proiectul ***** Obiectiv de alimentație publică, din or.Chișinău, ***** (avizat de către DGAURF la data de 15.02.2012); d. Declarația cu privire la începerea lucrărilor din 30.09.2013 (înregistrată la Primăria mun.Chișinău și Inspecția de Stat în Construcții).

În corespundere cu art.11 al Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (redacția din 2012 - anul când a fost avizat proiectul), (1)Documentația de proiect elaborata în baza certificatului de urbanism pentru proiectare se supune în mod obligatoriu: a)avizării de către arhitectul-șef în volum de: plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție, rețele edilitare exterioare; b)verificării de către verificatorii de proiecte atestați sau instituțiile autorizate în verificarea proiectelor. (2)Documentația de proiect elaborată în corespundere cu normativele și standardele naționale, avizată și verificată în modul stabilit la alin.(1) nu necesită avizare suplimentară în organele supravegherii de stat. (3)Documentația de proiect pentru rețelele edilitare elaborată în baza avizelor de racordare la utilități, a planului de trasare a acestora și în conformitate cu documentele normative nu se avizează suplimentar de către furnizori (deținători de utilități).

La verificarea și aprobarea documentației de proiect, solicitarea altor avize decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite. Funcția de aprobare a documentației de proiect revine solicitantului (beneficiarului).

Conform art.12 al Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (redacția din 2012 - anul când a fost avizat proiectul), prevedea: autorizația de construire (anexa *****) se emite în baza cererii, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente: a)extrasul din registrul bunurilor imobile, eliberat de către oficiul cadastral teritorial, cu anexarea planului cadastral și/sau a planului imobilului; b)certificatul de urbanism pentru proiectare; c) extrasul din documentația de proiect în volum de: memoriu explicativ, plan general (plan de situație, plan trasare), fațade, soluții cromatice, proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție, avizate de către arhitectul-șef; d) avizele de verificare a documentației de proiect (compartimentele: plan general, arhitectură, rezistență) sau raportul unic de verificare a documentației de proiect; e) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică); f) contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) și proiectant. (2)Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la alin.(1) nu se admite. (3)Documentele prevăzute la alin.(1) se prezintă în original și în copii, cu excepția documentelor prevăzute la lit.c), care se prezintă doar în original. (4)După verificarea copiilor de pe documentele prevăzute la alin. (1), originalele se restituie solicitantului (beneficiarului). (5)În cazul în care nu au fost anexate toate documentele prevăzute la alin.(1), emitentul va refuza primirea setului de documente la momentul depunerii cererii.

În conformitate cu art.28 al Legii nr.133/2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative și Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune adoptata prin decizia CMC ***** din 16.07.2020, a fost instituită superficie asupra terenului sus-menționat în favoarea reclamantului.

Totodată, conform art.915 alin.(3) al Codului civil, (3) 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.

Conform certificatului din 04.10.2021, eliberat de către DGAURF a CMC, reclamantul a

achitat prețul arendei/superficiei până la data de 01.12.2022. Or, se atestă faptul că relațiile contractuale dintre**********și Primăria mun.Chișinău sunt încă valabile, deoarece **********își execută obligațiile contractuale în mod corespunzător.

Conform pct.6 al Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune adoptata prin decizia CMC ***** din 16.07.2020 (în continuare ”Regulament”), dacă un act administrativ emis de o autoritatea publică a municipiului Chișinău, indiferent de momentul adoptării sale, 2) în cazul în care face referință la locațiune (arendă) a unui teren municipal cu drept de construire pe el a unui bun imobil al cărui proprietar devine locatarul, se consideră că referința este la superficie.

Conform pct.19 al Regulamentului, din data în care expiră contractele care erau în vigoare la 1 martie 2019, dacă persoanele vizate continuă să fie superficiari, în privința terenului municipal grevat de superficie legală se va adopta notificarea de plată a redevenței conform pct.15. La solicitare, se vor încheia, contracte de superficie.

Conform pct.24 al Regulamentului, prelungirea termenului superficiei/locațiunii în condițiile anterior stabilite se va efectua prin încheierea unui acord adițional, în baza dispoziției Primarului General al municipiului Chișinău sau viceprimarului de ramură căruia i s-au delegat împuterniciri exprese în acest sens de către Primarul General al municipiului Chișinău, cu avizul favorabil al comisiei de specialitate a Consiliului municipal Chișinău (pentru construcții, arhitectură și relații funciare). În cazul avizului defavorabil al comisiei de specialitate, asupra chestiunii privind prelungirea superficiei/locațiunii se va decide prin decizia Consiliului municipal Chișinău.

În baza argumentelor de fapt și de drept invocate mai sus, solicită admiterea acțiunii; obligarea Primăriei mun.Chișinău, Primarului mun.Chișinău, Consiliului municipal Chișinău să emită un act administrativ individual favorabil, sub forma unei decizii/dispoziții a Primarului General al municipiului Chișinău sau viceprimarului de ramură, prin care să fie decisă/dispusă încheierea unui acord adițional la contractul de arendă ***** din 01.12.2014, cu privire la prelungirea termenului superficiei (formularea veche: arendei funciare) cu 5 ani.

În ședințele de judecată fixate pe caz, reclamantul *****, nu s-a prezentat, fiind legal citat; beneficiind de amânarea a două ședințe de judecată(din 10.10.2023 și 28.05.2024), ulterior, în ședința de judecată nu s-a prezentat și nu a comunicat motivul lipsei. În temeiul prevederilor art.218 Cod administrativ, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa reclamantului.

Pârâții – Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, prin referința prezentată instanței la 03.11.2022, au solicitat respingerea acțiuni ca neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale procesuale, autoritățile publice pârâte au invocat următoarele contraargumente: în fapt, la data de 06.11.2008, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr*****din 09.10.2008, între Primăria mun.Chișinău și S.R.L.”Viromex-Com” a fost încheiat contractul de arendă funciară ***** asupra terenului cu nr. cadastral***** cu suprafața de***** pe un termen de 5 ani pentru organizarea terasei de vară adiacente obiectivului comercial în complex cu stația de așteptare a transportului urban, fără dreptul de a edifica construcții sau îngrădi terenul (provizoriu).

La data de 05.07.2011, Primăria mun.Chișinău a emis certificatul de urbanism *****din 05.07.2011, prin care s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui obiectiv de alimentație publică cu terasă de vară, în limita hotarelor terenului repartizat în arendă, cu termenul de valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Iar la data de 11.06.2013, Primăria mun.Chișinău a emis autorizația de construire

*****prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a obiectivului de alimentație publică din ***** Totodată s-a stabilit că termenul de începere a lucrărilor de construcție este de 6 luni de la data eliberării autorizației. Durata executării lucrărilor de construcție nu va depăși 12 luni din momentul începerii lucrărilor de construcție.

La fel, se denotă că, la data de 01.12.2014, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău ***** din 02.10.2014, între Primăria mun.Chișinău și**********a fost încheiat contractul de arendă funciară *****, asupra terenului cu nr.cadastral***** cu suprafața de*****pe un termen de 5 ani pentru definitivarea construirii obiectivului de alimentație publică și exploatarea lui ulterioară.

Ulterior, prin hotărârea Judecătoriei Râșcani, municipiul Chișinău ***** din 22.07.2016, instanța a recunoscut vinovat pe *****n comiterea contravenției prevăzute la art.179 Cod contravențional cu aplicarea sancțiunii sub formă de amendă în mărime de 100 unități convenționale, echivalentul a două mii lei, cu demolarea construcției neautorizate la obiectivul comercial, situat în mun.Chișinău, *****(hotărârea a devenit irevocabilă la 08.09.2016). Prin hotărârea sa instanța a constatat că contravenientul**********a executat lucrări de construcție a obiectivului comercial cu regim de înălțime parter, cu suprafața aproximativă la sol de *****., situat în ***** în lipsa autorizației de construire valabile, fapt ce contravine art.22 lit.b) al Legii nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții.

Mai mult, la data de 30.11.2021, de către**********a fost depusă cererea ***** prin care a solicitat prelungirea relațiilor contractuale existente între Primăria mun.Chișinău și**********pentru un termen de încă 5 ani.

Prin răspunsul Primăriei mun.Chișinău ***** din 19.05.2022, dlui *****-a fost comunicat faptul că Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciar a dat răspuns la o cerință similară, depusă de reprezentantul dlui *****, dna ***** (nr***** din 20.11.2019).

Totodată, Primăria mun.Chișinău a comunicat că potrivit art.77 alin.(2) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, 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.

Suplimentar s-a menționat că procedura administrativă se consideră încheiată la data de 27.11.2019 potrivit art.78 alin.(1) din Codul administrativ care prevede că procedura administrativă se finalizează prin efectuarea unei operațiuni administrative sau prin emiterea unui act administrativ individual, respectiv, încheierea unui contract administrativ.

Astfel, la data de 20.04.2022,**********a înaintat cererea prealabilă cu nr. de înregistrare *****prin care a solicitat emiterea unui act administrativ individual favorabil, sub forma unei decizii/dispoziții a Primarului General al municipiului Chișinău sau viceprimarului de ramură nr. ***** din 01.12.2014, cu privire la prelungirea termenului superficiei cu 5 ani.

Cu privire la prelungirea tacită a contractului de arendă ***** din 01.12.2014 invocă următoarele: potrivit art.904 alin.(1), prevederi legale în vigoare la data încheierii contractului, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Comunică instanței că nu poate fi reținut argumentul reclamantului precum că relațiile contractuale au continuat tacit în temeiul art.art.915 alin.(3), 904 alin.(1) din Codul civil, acesta fiind unul eronat și urmează a fi respins. Or, contractele de arendă funciară încheiate cu autoritatea publică locală a municipiului Chișinău nu se prelungesc tacit, modalitatea de prelungire fiind reglementată expres de Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare

municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău **********din 02.04.2013.

Menționează că conform pct.25 lit.d) din Regulamentul menționat, prelungirea termenului de arendare are loc prin emiterea în acest sens a actului administrativ al autorității publice locale.

Conform prevederilor Regulamentului menționat, completat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău***** din 19.12.2016, se percepe plata de arendă pentru folosirea terenului proprietate municipală după expirarea termenelor stabilite în contratele de arendare până la prelungirea acestora, sau informarea arendașilor cu preaviz despre neprelungirea lor. Iar conform prevederilor art.77 alin.(2) și (3) al Legii nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, bunurile proprietate a unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. Alineatul (5) al aceluiași articol menționează că, înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Mai invocă că, incidente speței în cauză sunt prevederile art.77 alin.(2) din Legea 436/2006, care stabilește expres că 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.

Art.109 alin.1 și 2 din Constituția Republicii Moldova statuează că, administrația-publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administrației publice locale și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia privește atât organizarea și funcționarea administrației publice locale, cât și gestiunea colectivităților pe care le reprezintă.

Conform art.9 alin.(1) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121/2007, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sânt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

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

Iar conform art.4 alin.(1) lit.g) al Legii nr.435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă, administrarea bunurilor din domeniile public și privat locale sunt de competența exclusivă a autorităților publice locale, iar în contextul prevederilor art.14 alin.(2) lit.b) din Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, consiliul local administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului).

Potrivit prevederilor art.14 alin.(1) din Legea 436/2006, consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice. Alin.(2) prevede că consiliul local realizează următoarele competențe: administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii; decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii. Alin. (3) prevede că, Consiliul local realizează și alte competențe stabilite prin lege, prin statutul satului (comunei), orașului (municipiului) ori prin regulamentul consiliului.

Totodată, potrivit art.6 alin.(1) din Legea nr.136 din 17.06.2016 privind statutul

municipiului Chișinău, Consiliul municipal are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local în teritoriul orașului Chișinău și în cele de interes municipal - în teritoriul municipiului, cu excepția problemelor ce țin de competența altor autorități publice. Alin.(3) lit.d) în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale: d) decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului; Alin.(3) Consiliul municipal realizează și alte competențe stabilite prin lege.

În virtutea art.art.500 alin.(1), 501, 581 alin.(1) Cod civil, proprietarul (Consiliul municipal Chișinău) are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului respectiv. Consiliul municipal Chișinău, ca proprietar al terenurilor din municipiul Chișinău, își exercită atributele dreptului de proprietate conform destinației acesteia.

Mai mult ca atât, această proprietate este inviolabilă având în vedere conținutul art.316 din Codul civil al Republicii Moldova, este garantată de art.art.46 alin.(1), 127 ale Constituției Republicii Moldova și protejată de art.1 din Protocolul nr.l al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Conform informației din Registrul bunurilor mobile, terenul cu nr. cadastral*****și aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău.

În virtutea prevederilor legale invocate supra, doar Consiliul municipal Chișinău este competent să decidă cu privire la prelungirea sau neprelungirea unui contract de arendă expirat.

Astfel, instanța nu-și poate aroga competențe din sfera puterii executive și nu se poate expune asupra oportunității eliberării autorizațiilor de construire și amplasare a publicității reclamantului, astfel, administrația publică locală fiind unicul organ competent de a decide în sfera respectivă. Astfel, reclamantul a fost informat în scris, conform legislației în vigoare, despre motivele neeliberării autorizației de construire și amplasare a publicității exterioare.

Respectiv, hotărârea judecătorească privind obligarea autorităților administrației publice locale, va constitui o substituire a atribuțiilor autorităților publice, ori potrivit art.14 lit.f) din Legea privind administrația publică locală nr.436/2006, doar Consiliul municipal Chișinău 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 și de agrement de interes local.

Cu privire la Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune, adoptat prin decizia Consiliului municipal Chișinău ***** din 16.07.2020.

Potrivit deciziei ***** din 16.07.2020, Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune a fost adoptat, având în vedere modificările Codului civil al Republicii Moldova, operate prin Legea nr.133/2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea superficiei asupra terenurilor municipale.

Iar potrivit pct.4 din Regulament, dispozițiile prezentului Regulament nu înlătură de la aplicare dispozițiile legale aplicabile ale Legii 436/2006 privind administrația publică locală, Legii 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Codului civil și altor legi aplicabile.

Potrivit pct.18 din regulament, din data în care expiră contractele care erau în vigoare la 1 martie 2019, dacă persoanele vizate continuă să fie superficiari, în privința terenului municipal grevat de superficie legală, se va adopta notificarea de plată a redevenței conform pct.14. La solicitare, se vor încheia contracte de superficie.

Astfel, la data de 22.01.2015 a fost înregistrat dreptul de superficie a cet.***** asupra

terenului cu nr. cadastral *****

În corespundere cu art.654 alin.(1) din Codul civil, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.

Conform art.655 alin.(1) din Codul civil, dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Potrivit art.29 din Legea nr.1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului civil, (1) Prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; are un drept de concesiune asupra terenului; are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit.a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului.

Același articol alin.(3) stabilește că în cazul prevăzut la alin.(1) lit.e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

Potrivit art.40^8 alin.(9) din Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, superficia legală instituită conform art.29 al Legii nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova se înregistrează asupra terenului proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii).

Reieșind din normele menționate și din faptul că ***** până la 1 martie 2019 nu a dispus de drept de proprietate asupra unei construcții amplasate pe terenul cu nr.cadastral*****din ***** dreptul de superficie asupra terenului cu nr. cadastral*****a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile contrar normelor legale. Terenul municipal cu nr. cadastral*****nu este grevat de superficie legală din considerentele expuse supra (lipsei unei construcții).

În prezent, în cadrul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru se examinează cererea de chemare în judecată înaintată de către Agenția Servicii Publice către**********cu privire la rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de superficie a cet.*****asupra terenului cu nr. cadastral*****din *****

În contextul celor expuse, Consiliul municipal Chișinău și Primarul municipiului Chișinău, solicită respingerea drept neîntemeiată a cererii de chemare în judecată înaintate de către**********în baza art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul pârâtului, Ursachi Andrian, împuternicit în baza procurii nr.*****din 12.02.2024, a solicitat respingerea acțiunii, reiterându-și argumentele expuse în scris.

Persoană terță – SRL"Viromex-Com", fiind citată, ce se confirmă prin avizele poștale

de recepție, în ședința de judecată nu s-a prezentat și nu a comunicat motivul lipsei; în temeiul prevederilor art.218 lit.lit.c), d) Cod administrativ, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului terțului, în baza probelor administrate la dosar.

Aprecierea instanței:

Examinând acțiunea în contencios administrativ a reclamantului***** studiind referința autorității publice pârâte, cercetând probele administrate în ansamblul şi interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, acțiunea în contencios administrativ a reclamantului**********împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Primarului municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău privind obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, este admisibilă, însă neîntemeiată și pasibilă de respins, din următoarele considerente.

În conformitate cu art.17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art.39 alin. (2) al Codului administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

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

În speță, având în vedere interesul legitim invocat de către reclamantul*****(dreptul de a beneficia de prelungirea superficiei), în vederea neadmiterii încălcării dreptului acestuia la un proces echitabil, dreptului de acces la justiție, precum și dreptului la un recurs efectiv, instanța de judecată va considera ca fiind întrunită condiția de admisibilitate, prevăzută de art.207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ.

Conform art.206 al Codului administrativ, (1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare).

În conformitate cu art.209 al Codului administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia.

Adresarea reclamantului în instanța de judecată, a fost precedată de adresarea reclamantului**********către autoritățile publice pârâte prin cererea din 30.11.2021(f.d.12).

În interiorul termenului prevăzut de lege, reclamantul nu a primit răspuns la cererea menționată.

La 18.05.2022, a depus o cerere prealabilă în adresa autorităților publice pârâte(f.d.157-162).

Astfel, analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată constată că reclamantul și-au realizat dreptul său la acțiune în interiorul termenului prevăzut de lege, respectiv, temei de declarare a acțiunii ca fiind inadmisibilă pe motiv de tardivitate/de nerespectare a procedurii prealabile, sau alte temeiuri, nu există. În astfel de circumstanțe, fiind respectată procedura și termenul de depunere a acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată va examina fondul cauzei.

Obiect al contenciosului administrativ îl constituie verificarea legalității activității administrative desfășurate de către autoritatea publică pârâtă ca urmare a cererii reclamantului din 30.11.2021 privind prelungirea relațiilor contractuale existente pe un termen de 5 ani și cerința de obligare a autorității publice pârâte să emită actul administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului superficiei(arendei funciare).

Circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, după cronologia apariției lor, pot fi rezumate în felul următor:

La 06.11.2008, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr*****din 09.10.2008, între Primăria mun.Chișinău și S.R.L.”Viromex-Com” a fost încheiat contractul de arendă funciară ***** asupra terenului cu nr. cadastral***** cu suprafața de***** pe un termen de 5 ani pentru organizarea terasei de vară adiacente obiectivului comercial în complex cu stația de așteptare a transportului urban, fără dreptul de a edifica construcții sau îngrădi terenul (provizoriu).

La data de 05.07.2011, Primăria mun.Chișinău a emis certificatul de urbanism *****din 05.07.2011, prin care s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui obiectiv de alimentație publică cu terasă de vară, în limita hotarelor terenului repartizat în arendă, cu termenul de valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

La data de 11.06.2013, Primăria mun.Chișinău a emis autorizația de construire *****prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a obiectivului de alimentație publică din ***** S-a stabilit că termenul de începere a lucrărilor de construcție este de 6 luni de la data eliberării autorizației. Durata executării lucrărilor de construcție nu va depăși 12 luni din momentul începerii lucrărilor de construcție.

La data de 01.12.2014, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău ***** din 02.10.2014, între Primăria mun.Chișinău și**********a fost încheiat contractul de arendă funciară *****, asupra terenului cu nr.cadastral***** cu suprafața de*****pe un termen de 5 ani pentru definitivarea construirii obiectivului de alimentație publică și exploatarea lui ulterioară.

Prin hotărârea Judecătoriei Râșcani, municipiul Chișinău ***** din 22.07.2016, instanța a recunoscut vinovat pe *****n comiterea contravenției prevăzute la art.179 Cod contravențional cu aplicarea sancțiunii sub formă de amendă în mărime de 100 unități convenționale, cu demolarea construcției neautorizate la obiectivul comercial, situat în mun.Chișinău, *****(hotărârea a devenit irevocabilă la 08.09.2016). Instanța a constatat că contravenientul**********a executat lucrări de construcție a obiectivului comercial cu regim de înălțime parter, cu suprafața aproximativă la sol de *****., situat în ***** în lipsa autorizației de construire valabile, fapt ce contravine art.22 lit.b) al Legii nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții.

La data de 30.11.2021,**********a fost depusă cererea ***** prin care a solicitat prelungirea relațiilor contractuale existente între Primăria mun.Chișinău și**********pentru un termen de încă 5 ani.

Prin răspunsul Primăriei mun.Chișinău ***** din 19.05.2022, dlui *****-a fost comunicat faptul că Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciar a dat răspuns la o cerință similară, depusă de reprezentantul dlui *****, dna ***** (nr***** din 20.11.2019).

Potrivit art.77 alin.(2) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, 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.

Alegațiile reclamantului referitoare la prelungirea tacită a contractului de arendă ca urmare

a achitării de către reclamant a unor plăți, nu pot fi reținute de către instanța de judecată, reeșind din următoarele: întradevăr, potrivit art.904 alin.(1) Cod civil, în redacția legii în vigoare la data încheierii contractului, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Însă, reclamantul nu a ținut cont de faptul că contractul de arendă *****, este un contract administrativ, căruia prevederile dreptului civil se aplică doar suplimentar, în cazul în care dreptul administrativ nu conține norme derogatorii.

Modalitatea de prelungire a contractelor de arendă este reglementată de Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău ********** din 02.04.2013.

Conform pct.25 lit.d) din Regulamentul menționat, prelungirea termenului de arendare are loc prin emiterea în acest sens a actului administrativ al autorității publice locale.

Conform prevederilor Regulamentului menționat, completat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău***** din 19.12.2016, se percepe plata de arendă pentru folosirea terenului proprietate municipală după expirarea termenelor stabilite în contratele de arendare până la prelungirea acestora, sau informarea arendașilor cu preaviz despre neprelungirea lor. Iar conform prevederilor art.77 alin.(2) și (3) al Legii nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, bunurile proprietate a unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. Alin.(5) al aceluiași articol menționează că, înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Potrivit art.77 alin.(2) din Legea 436/2006, este reglementat expres că 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.

Controlul judecătoresc al legalității actelor/acțiunilor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile Codului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept. Și reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

În acest context, instanța judecătorească subliniază că, pentru a fi anulat un act administrativ, reclamantul exercitând dreptul său la acțiune, urmează nu doar la general să-și expună dezacordul cu activitatea administrativă, ci să-și întemeieze cererea de chemare în judecată pe prevederile exprese a legii: 1) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii, să indice expres care anume norme legale, în viziunea lui, au fost încălcate; 2) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal ca

fiind emis cu încălcarea competenței, urmează să facă referire la normele juridice care reglementează competența, astfel, încât să dovedească încălcarea acesteia; 3) în cazul în care invocă că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite, urmează să indice expres normele procedurale care au fost încălcate.

În consecință, analizând normele legale în coraport cu circumstanţele faptice stabilite, precum și criticele aduse actului contestat de către reclamant, instanța de judecată conchide că, activitatea desfășurată de către autoritatea publică pârâtă este legală și întemeiată. Or, instanța nu a constatat admiterea de către pârât a careva abateri și/sau abuzuri ca urmare a examinării cererii reclamantului privind prelungirea relațiilor contractuale, or, contrariul nu a fost demonstrat în cadrul procesului de judecată organizat cu respectarea principiilor contradictorialității și al egalității de tratament – ceea ce denotă că temei de admitere a acțiunii reclamantului***** nu există.

Alegațiile reclamantului consemnate în textul cererii de chemare în judecată, nu pot fi reținute de către instanța de judecată ca temei de obligare a emiterii actului administrativ favorabil, deoarece reclamantul interpretează *lato sensu* normele pe cale le consideră relevante, iar scopul primordial al instituției contenciosului administrativ, după cum s-a invocat și *supra*, este prestabilit de legiuitor și presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităţilor publice, ordonarea activităţii autorităţilor publice. Respectiv, ca acțiunea în contencios administrativ promovată de reclamant să fie pasibilă de admis, reclamantul urma să identifice pretinse ilegalități și/sau abuzuri admise de către pârât, ceea ce nu s-a identificat în speță. Or, actele și activitatea administrativă desfășurată de către autoritățile publice pârâte sunt conforme principiului legalității(art.21 Cod administrativ), nefiind identificat de către instanța de judecată nici un abuz din partea autorităților publice pârâte în desfășurarea activității administrative realizate ca urmare a cererii reclamantului privind prelungirea relațiilor de arendă.

Potrivit art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

În temeiul prevederilor art.art.224 alin.(1) lit.f), 232 din Codul administrativ al Republicii Moldova, art.art.239-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Acțiunea în contencios administrativ a reclamantului**********împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Primarului municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău privind obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil privind prelungirea termenului superficiei, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru (adresa: mun.Chișinău, bd.Ștefan cel Mare și Sfânt nr.162).

Judecător Liudmila Holeviţcaia