Dosarul nr. 3-3375/2021, 2-21186575-12-3-20122021

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

15 noiembrie 2023 municipiul Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)

în componență:

președintele ședinței, judecătorul Viorica Dodon

grefierul Alina Roman

examinând în ședință de judecată publică cauza în procedura contenciosului administrativ la acțiunea depusă de S.C. „Pavlomarin" S.R.L. împotriva Consiliului municipiului Chișinău și Primarului general al municipiului Chișinău privind anularea actului,

c o n s t a t ă

S.C. „Pavlomarin" S.R.L. la data de 20 decembrie 2021 a depus acțiune în procedura contenciosului administrativ împotriva Consiliului municipiului Chișinău și Primarului general al municipiului Chișinău privind anularea actului.

În motivarea acțiunii reclamanta S.C. „Pavlomarin" S.R.L. indică că la data de 02 decembrie 2021 a recepţionat notificarea/preaviz nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021 privind încasarea sumei de 173310,00 lei cu titlu de datorie pentru anii 2017-2019 pentru folosirea terenului cu numărul cadastral ***** în temeiul hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 25 ianuarie 2021 pe dosarul nr. 2c-8/2020, suma de 151821,75 lei cu titlu de penalitate în temeiul pct. 3.2.2 din contractul de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002, dar şi obligativitatea prezentării reprezentanţilor S.C. „Pavlomarin" S.R.L. în termen de 10 zile la autoritatea publică locală în scopul rezoluţiunii contractului de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 din motivul nerespectării prevederilor contractuale şi demolarea construcţiei înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

La data de 22 noiembrie 2021 a depus cererea prealabilă nr. 03-111/1043 prin care a solicitat anularea notificării/preavizului nr. 03-111/1043 din 29 octomnrie 2021. Până la momentul depunerii acțiunii nu a recepţionat răspuns la cererea prealabilă împotriva notificării/preavizului nr. 03-111/1043 din 29 octomnrie 2021.

Consideră că actul administrativ (notificarea/preavizul nr. 03-111/1043 din 29 octomnrie 2021) este ilegal, respectiv, prin această activitate administrativă îi sunt încălcate drepturile legitime.

Indică reclamanta S.C. „Pavlomarin" S.R.L. că prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 28/21-15 din 18 decembrie 2002 i-a fost transmis în arendă pe un termen de cinci ani un lot de pământ din parcul „La Izvor" cu suprafaţa de 1,7 ha, situat în municipiul Chişinău, strada Calea Ieşilor în scopul amplasării unui aquaparc. În baza deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 28/21-15 din 18 decembrie 2002 a fost semnat între S.C. „Pavlomarin" S.R.L. şi Primăria municipiului Chişinău contractul de arendă funciară nr. 3449/2002, valabil până la 30 decembrie 2007. La expirarea termenului de arendă, conform contractului şi normelor legale s-a adresat către Primăria municipiului Chişinău cu cerere privind prelungirea termenului de arendă funciară. Solicitare care a fost respinsă.

Astfel, prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 20 decemnrie 2010 a fost admisă acţiunea S.C. „Pavlomarin" S.R.L. împotriva Primăriei municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău şi Î.M."Asociaţia de gospodării a spaţiilor verzi" şi s-a dispus a obliga Î.M. „Asociaţia de gospodării a spaiţiilor verzi" de a elibera avizul pozitiv pentru prelungirea contractului de arendă nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul „La Izvor", strada Calea Ieşilor, 24, municipiul Chişinău, a obliga Primăria municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău de a prelungi pe o perioadă de cinci ani S.C. „Pavlomarin" S.R.L. contractul de arendă nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul „La Izvor", strada Calea Ieşilor, 24, municipiul Chişinău. Hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010 a fost menţinută prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 08 iunie 2011.

La data de 16 ianuarie 2019 a fost adoptată de către Consiliul municipal Chişinău decizia nr. 9/27 Cu privire la executarea hotărârii de judecată irevocabile şi prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din Calea Ieşilor, 24 (parcul „La Izvor") Societăţii cu răspundere limitată „Pavlomarin". Potrivit pct. 3 din decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 9/27 din 16 ianuarie 2019, Direcţia funciară a Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare va opera modificările de rigoare în contractul de arendare nr. 344912002 din 31 decembrie 2002, pornind de la prevederile pct. 1 al prezentei decizii, după prezentarea de către beneficiar a proiectului „aquaparcului" aprobat de către Consiliul municipal Chişinău".

Menţionează că între S.C. „Pavlomarin" S.R.L. şi Primăria municipiului Chişinău, Consiliul municipal Chişinău nu a fost încheiat, semnat contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002. Totodată, Primăria municipiului Chişinău şi

Consiliul municipal Chişinău nu au perfectat contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002, fapt obligatoriu în conformitate cu actul judecătoresc menţionat.

Consideră eronate alegaţiile din notificarea/preaviz nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021 precum că valabilitatea contractului de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 a fost prelungită prin hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010, ori, prin acest act judecătoresc sânt obligaţi Primăria municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău de a prelungi pe o perioadă de cinci ani contractul de arendă nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul „La Izvor", strada Cafea Ieşilor, 24, municipiul Chişinău. Constată că nu există un alt act judecătoresc prin care se substituie ordinea și modul de executare a hotărârii definitive şi irevocabile a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010, prin urmare consideră că Primăria municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău urmează să perfecteze şi să încheie cu ea un contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002.

Astfel, până la depunerea cererii de chemare în judecată Primăria municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău nu au executat hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010, respectiv, nu poate fi solicitată rezoluţiunea unui act care nici nu a fost perfectat, încheiat, autentificat şi înregistrat. Mai mult ca atât prin notificarea/preaviz nr. 03-111/1043 din 29 decembrie 2021 se recunoaşte faptul că hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010 nu a fost executată în modul prevăzut de lege, ci doar se impune viziunea precum că a fost tacit prelungită valabilitatea în baza actului judecătoresc, fapt ce nu corespunde realităţii, ori, potrivit legislaţiei R.M., hotărârile derinitive şi irevocabile sunt obligatorii pentru autorităţile publice şi se execută cu stricteţe pe întreg teritoriul R.M. în corespundere cu partea dispozitivă a actului judecătoresc.

Atrage atenţia la faptul că Curtea Constituţională a R.M. a subliniat că potrivit articolului 120 din Constituţie, respectarea sentinţelor şi a altor hotărâri definitive ale instanţelor judecătoreşti este obligatorie. Curtea a relevat că respectarea hotărârilor judecătoreşti se exprimă prin obligativitatea executării acestora.

Cere S.C. „Pavlomarin" S.R.L. anularea actului administrative, şi anume, notificarea/preavizul nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021.

Pârâții Primarul general al municipiului Chișinău şi Consiliul municipal Chişinău au depus referință la acțiune în care indică că a examinat cererea de chemare în judecată depusă de S.C. „Pavlomarin" S.R.L. și consideră că este neîntemeiată, inadmisibilă, lipsită de suport juridic şi pasibilă a fi respinsă.

Indică că atribuţiile primarului general sânt stabilite în temeiul art. 29 al Legii

nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală şi art. 15 al Legii nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul municipiului Chişinău. Atribuţiile Consiliului municipal Chişinău sânt stabilite în temeiul art. 14 al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală şi art. 6 al Legii nr. 136 din 17 iunie 2016 privind statutul municipiului Chişinău.

La 12 august 2021 Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare a întocmit Actul de constatare pe teren nr. 135/2021, având ca bază legislaţia funciară, Codul funciar, Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. A fost efectuat controlul privind folosirea raţională şi după destinaţie a lotului de pământ din municipiul Chişinău, Calea Ieşilor (numărul cadastral *****). În rezultatul controlului s-a constatat că pe terenul de pe Calea Ieşilor (numărul cadastral *****) nu sunt amplasate construcţii şi terenul nu este îngrădit.

La 29 octombrie 2021 Primăria municipiului Chişinău a expediat în adresa S.C. „Pavlomarin" S.R.L. notificarea nr. 03-111/1043.

La data de 30 decembrie 2002, în baza deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 28/21-15 din 18 decembrie 2002 S.C. „Pavlomarin" S.R.L. a încheiat cu Primăria municipiului Chişinău contractul nr. 3449/2002 de arendă a lotului de pământ cu suprafaţa 1,7 ha de pe strada Calea Ieşilor, cu numărul cadastral *****. Termenul de valabilitate al contractului a fost prelungit prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău nr. 3-3431/10 din 20 decembrie 2010 şi, respectiv, hotărârea a fost executată prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 9/27 din 16 ianuarie 2019 Cu privire la executarea hotărârii de judecată irevocabile şi prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din Calea Ieşilor, 24 (parcul „La Izvor").

Indică că la pct. 2.1 al deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 9/27 din 16 ianuarie 2019 beneficiarul (S.C. „Pavlomarin" S.R.L.) se obligă să opereze, de comun acord cu Direcţia funciară a Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare, modificările de rigoare în contractul de arendare nr. 3449/2002 din 31 decembrie 2002, pornind de la prevederile pct. 1 al deciziei.

Conform pct. 3 al deciziei Direcţia funciară a Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare va opera modificările de rigoare în contractul de arendare nr. 3449/2002 din 31 decembrie 2002, pornind de la prevederile pct. 1 al deciziei, după prezentarea de către beneficiar a proiectului „aquaparcului" aprobat de către Consiliul municipal Chişinău. Respectiv, informează că până în prezent S.C. „Pavlomarin" S.R.L. nu a executat prevederile stabilite în decizia nr. 9/27 din 16 ianuarie 2019.

Potrivit art. 1280 Cod civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locaţiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Potrivit art. 1292 alin. (2) Cod civil, în cazul în care contractul nu prevede

altfel, partea care intenţionează să nu prelungească contractul de arendă este obligată să avizeze cealaltă parte cu cel puţin 3 luni înainte de expirarea termenului contractului.

Conform deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 6/19 din 19 decembrie 2016, se percepe plata de arendă pentru folosirea terenurilor proprietate municipală după expirarea termenelor stabilite în contractele de arendă până la prelungirea acestora.

Respectiv prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) nr. 2c-8/2020 din 25 ianuarie 2021, s-a hotărât încasarea în beneficiul Consiliului municipal Chişinău, datoria pentru folosirea terenului proprietate municipală pentru 2017-2019 în sumă de 173310 lei. Documentul executoriu nu a fost executat. Având în vedere devierile de la legislaţia pertinentă, efectuate de S.C. „Pavlomarin" S.R.L., şi anume, demolarea samovolnică a construcţiei înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****.01, neexecutarea pct. 3 al deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 9/27 din 16 ianuarie 2019, şi anume, ne prezentarea de către beneficiar a proiectului „aquaparcului" în adresa Consiliului municipal Chişinău, datoriile acumulate faţă de bugetul public municipal pentru folosirea terenului municipal în perioada de la 30 iunie 2019 până la 31 decembrie 2021, în mărime de 173310 lei.

Consideră că sunt suficiente temeiuri justificate în vederea emiterii Notificării nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021 respectiv, consideră că la emiterea notificării/preavizului a fost respectată legislaţia pertinentă.

La data de 22 noiembrie 2021 prin intermediul cancelariei Primăriei municipiului Chişinău a venit cererea prealabilă nr. 1 din 19 noiembrie 2021.

La 06 decembrie 2021 în termenul de 15 zile prevăzut de Codul administrativ, Primăria municipiului Chişinău a expediat răspunsul la cererea prealabilă nr. 03-111/1043ies.

Atrage atenţia că răspunsul este în vigoare şi produce efecte juridice, nefiind contestat de către reclamantă, or, reclamantul la caz este de acord cu decizia autorităţii publice locale nr. 03-11 l/1043ies din 06 decembrie 2021. Reclamanta nu a solicitat în cererea de chemare în judecată anularea deciziei autorităţii publice locale de soluţionare a cererii prealabile, aşa cum prevede Codul administrativ.

Constată că reclamanta a omis în totalitate prevederile Codului administrativ, or, nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17 Cod administrativ.

Atrage atenţia că autoritatea publică locală nu a vătămat nici într-un mod dreptul reclamantei. Din cererea de chemare în judecată, rezultă doar o reiterare a modului de emitere a notificării, procedură care o consideră ca fiind neconformă normelor ce o reglementează, dar din reiterările cererii de chemare în judecată, solicitările reclamantei şi nici actele anexate, nu rezultă încălcarea prin actul

contestat şi nici prin activitatea autorităţii publice a unui drept prin prisma art. 17 al Codului administrativ.

Mai atrage atenţia că Primăria municipiului Chişinău nu a emis careva acte favorabile/defavorabile în beneficiu S.C. „Pavlomarin" S.R.L., respectiv, nu i-a vătămat în nici un mod drepturile.

Consideră eronate alegaţiile reclamantei precum că hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010 nu a fost executată în modul prevăzut de legislaţie, or, neexecutarea hotărârii s-a întâmplat din cauza însăşi a reclamantei care nu a executat pct. 3 din decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 9/27 din 16 ianuarie 2019, care prevede că contractul de arendă/acordul adiţional va fi încheiat după prezentarea de către S.C. „Pavlomarin" S.R.L. a proiectului „aquaparcului" aprobat de către Consiliul municipal Chişinău, or, proiectul nu a fost prezentat în adresa Consiliului municipal Chişinău spre aprobare.

Cer pârâții Primarul general şi Consiliul municipal Chişinău respingerea acţiunii înaintată de S.C. „Pavlomarin" S.R.L. ca neîntemeiată și inadmisibilă.

Părțile în ședința de judecată nu s-au prezentat, despre data, timpul și locul examinării cauzei au fost înștiințate legal. Instanța a dispus examinarea în absență.

Examinând acțiunea, referința depusă și actele prezentate, stabilind inclusiv și din oficiu starea de drept și de fapt, instanța de judecată consideră că acțiunea este admisibilă, dar neîntemeiată, din următoarele motive.

Conform art. 6 paragraful 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligaţiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptate împotriva sa.

Conform art. 13 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, orice persoană, ale cărei drepturi şi libertăţi recunoscute de prezenta convenţie au fost încălcate, are dreptul să se adreseze efectiv unei instanţe naţionale, chiar şi atunci când încălcarea s-ar datora unor peroane care au acţionat în exercitarea atribuţiilor lor oficiale.

Conform art. 20 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia R.M., (1) orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime. (2) Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiţie.

Conform art. 53 alin. (1) Constituția R.M., persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Conform art. 114 din Constituţia R.M., justiţia se înfaptuieşte în numele legii numai de instanţele judecătoreşti, acestea urmează să dispună de plenitudinea prerogativelor procesuale pentru soluţionarea justă a cauzei, fără a exista limitări nejustificate în acţiunile ce urmează a fi întreprinse, astfel încât la realizarea scopului final hotărârea judecătorească să nu devină una iluzorie.

În conformitate cu art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Noţiunea de „act administrativ" este reglementată în legislația națională, cât şi în Rezoluţia (77) 31 Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcţii judiciare.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile legii. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile Legii privind organizarea judecătorească. 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 determinat de legiuitor și care a fost formulat că 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 nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

În conformitate cu art. 165 alin. (1) Cod administrativ, 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.

În conformitate cu art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sânt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Conform art. 209 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, acţiunea în contestare şi acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art. 165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

Prin hotărârile Consiliului Superior al Magistraturii nr. 555/25 din 27 noiembrie 2018 și nr. 584/27 din 11 decembrie 2018 s-a dispus specializarea sediilor Judecătoriei Chișinău, au fost aprobate listele judecătorilor specializați conform sediilor Judecătoriei Chișinău și începând cu 01 ianuarie 2019, sediile Judecătoriei Chișinău au fost specializate după cum urmează: sediul Botanica – în materie de insolvabilitate; sediul Buiucani – în materie penală; sediul Centru – în materie civilă; sediul Ciocana – în materie contravențională și activitatea judecătorului de instrucție; sediul Râșcani – în materie de contencios administrativ.

Instanța de judecată constată că Primăria municipiului Chișinău la data de 29 octombrie 2021 a expediat în adresa S.C. „Pavlomarin” S.R.L. notificarea nr. 03-111/1043 prin care a comunicat despre intenția de rezoluțiune a contractului nr. 3449/202 din 30 decembrie 2002, în legătură cu acre fapt a solicitat prezentarea reprezentantului la Direcția funciară pentru semnarea acordului de rezoluțiune și darea consimțământului pentru efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile (fila cauzei 7).

La data de 22 noiembrie 2021 S.C. „Pavlomarin” S.R.L. a contestat notificarea cu cerere prealabilă.

La data de 20 decembrie 2021, în termenul prevăzut de lege, S.C. „Pavlomarin” S.R.L. a depus acțiunea în procedura contenciosului administrativ la Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani) împotriva Primarului general al municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău privind anularea actului administrativ.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contenciosul administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani), or, sediul pârâților este în municipiul Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Astfel instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Referitor la fondul acțiunii, instanța de judecată constată următoarea stare de fapt și de drept.

Instanța de judecată reiterează că Primăria municipiului Chișinău la data de 29 octombrie 2021 a expediat în adresa S.C. „Pavlomarin" S.R.L. notificarea nr. 03-111/1043 în care a indicat că la data de 30 decembrie 2002 S.C. „Pavlomarin" S.R.L. în baza deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 28/21-15 din 18 decembrie 2002 a încheiat cu Primăria municipiului Chişinău contractul nr. 3449/2002 a lotului de pământ cu suprafaţa 1,7 ha cu numărul cadastral ***** de pe strada Calea Ieşilor. Termenul de valabilitate al contractului a fost prelungit prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău nr. 3-3431/10 din 20 decembrie 2010 şi deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 9/27 din 16 februarie 2019.

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) nr. 2c-8/2020 din 25 ianuarie 2021, s-a hotărât încasarea în beneficiul Consiliului municipal Chişinău datoria pentru folosirea terenului proprietate municipală pentru perioada anilor 2017-2019 în sumă de 173310 lei. Documentul executoriu, până la moment, nu a fost executat. La moment, pentru folosirea terenului era obligată să achite plata în mărime de 173310 lei pentru perioada de la 30 iunie 2019 până la 31 decembrie 2021, iar potrivit pcţ. 3.2.2. lit. a) din contractul numit şi penalitatea în mărime de 151821,75 lei (1095 zile). A indicat rechizitele bancare la care urma să fie achitată datoria.

A mai indicat că la data de 12 august 2021 a fost exercitat un control privind folosirea raţională şi după destinaţie a resurselor funciare din municipiul Chişinău, în urma căruia s-a constatat că pe terenul de pe Calea Ieşilor, cu numărul cadastral *****, nu sunt amplasate construcţii şi terenul nu este îngrădit. Având în vedere cele invocate, nerespectarea prevederilor contractuale, demolarea construcţiei înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****.01 a notificat despre intenţia de rezoluţiune a contractului nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002, în legătură cu faptul dat a propus să se prezinte la Direcţia funciară în termen de cel mult 10 zile de la momentul recepţionării notificării pentru semnarea acordului de rezoluţiune, inclusiv să-și dea consimţământul pentru efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile. În cazul ignorării cerinţelor administraţiei publice locale, contractul va fi considerat rezoluţionat începând cu următoarea zi după expirarea termenului acordat conform notificării, fără careva acțiuni adiționale ale Primăriei municipiului Chișinău, iar rectificarea în Registrul bunurilor imobile va fi efectuată în modul stabilit de lege (fila cauzei 7).

La data de 22 noiembrie 2021 S.C. „Pavlomarin" S.R.L. a depus către Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cerere prealabilă. A indicat în motivare că la data de 02 noiembrie 2021 a recepţionat notificarea/preaviz nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021 privind încasarea sumei

de 173310,00 lei cu titlu de datorie pentru anii 2017-2019 privind folosirea terenului cu numărul cadastral ***** în temeiul hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 25 ianuarie 2021, dosarul nr. 2c-8/2020, suma de 151821,75 lei cu titlu de penalitate în temeiul pct. 3.2.2 din contractul de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 şi obligativitatea prezentării reprezentanţilor în termen de 10 zile la autoritatea publică locală în scopul rezoluţiunii contractului de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 din motivul nerespectării prevederilor contractuale, dar şi demolarea construcţiei înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Consideră că notificarea/preavizul nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021 este ilegală, respectiv, prin această activitate administrativă sunt încălcate drepturile legitime ale societăţii cu răspundere limitată. Prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 28/21-15 din 18 decembrie 2002 a fost transmis în arendă pe un termen de cinci ani S.C. „Pavlomarin" S.R.L. un lot de pământ din parcul „La Izvor" cu suprafaţa de 1,7 ha, situat în municipiul Chişinău, strada Calea Ieşilor în scopul amplasării unui „Aquaparc". În baza deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 28/21-15 din 18 decembrie 2002 a fost semnat între S.C. „Pavlomarin" S.R.L. şi Primăria municipiului Chişinău contractul de arendă funciară nr. 3449/2002, valabil până la 30 decembrie 2007. La expirarea termenului de arendă conform contractului dar şi normelor legale S.C. „Pavlomarin" S.R.L. s-a adresat către Primăria municipiului Chişinău ca cerere privind prelungirea termenului de arendă funciară. Solicitare care a fost respinsă. Prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010 a fost admisă acţiunea depusă de către S.C. „Pavlomarin" S.R.L. împotriva Primăriei municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău şi Î.M. „Asociaţia de gospodării a spaţiilor verzi" şi s-a dispus a obliga Î.M. „Asociaţia de gospodării a spaţiilor verzi" de a elibera avizul pozitiv pentru prelungirea contractului de arendă nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul „La Izvor", strada Calea Ieşilor, 24, municipiul Chişinău, a obliga Primăria municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău de a prelungi pe o perioadă de cinci ani S.C. „Pavlomarin" S.R.L. contractul de arendă nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul „La Izvor", strada Calea Ieşilor, 24, municipiul Chişinău. Hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010 a fost menţinută prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 08 iunie 2011.

La data de 16 ianuarie 2019 a fost adoptată de către Consiliul municipal Chişinău decizia nr. 9/27 Cu privire la executarea hotărârii de judecată irevocabile şi prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din Calea Ieşilor, 24 (parcul „La Izvor") Societăţii cu răspundere limitată „ Pavlomarin".

Potrivit pct. 3 din decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 9/27 din 16

ianuarie 2019, Direcţia funciară a Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare va opera modificările de rigoare în contractul de arendare nr. 344912002 din 31 decembrie 2002, pornind de la prevederile pct. 1 al deciziei, după prezentarea de către beneficiar a proiectului „aquaparcului" aprobat de către Consiliul municipal Chişinău.

A menţionat că la moment între S.C. „Pavlomarin" S.R.L. şi Primăria municipiului Chişinău, Consiliul municipal Chişinău nu a fost încheiat, semnat contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002. Primăria municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău nu a perfectat contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002, fapt obligatoriu în conformitate cu actul judecătoresc menţionat.

Considera eronate alegaţiile din notificarea/preaviz nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021 precum că valabilitatea contractului de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 a fost prelungită prin hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010, ori, prin acest act judecătoresc este obligat Primăria municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău de a prelungi pe o perioadă de cinci ani S.C. „Pavlomarin" S.R.L. contractul de arendă nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002 a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul „La Izvor", strada Calea Ieşilor, 24, municipiul Chişinău. Se constată că nu există un alt act judecătoresc prin care se substituie ordinea şi modul de executarea a hotărârii definitive şi irevocabile a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010, prin urmare Primăria municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău urmează să perfecteze şi să încheie cu S.C. „Pavlomarin" S.R.L. un contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002. Astfel, până la depunerea cererii prealabilă Primăria municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău nu au executat hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010, respectiv, nu poate fi solicitat rezoluţiunea unui act care nici nu a fost perfectat, încheiat, autentificat şi înregistrat.

Mai mult ca atât, prin notificarea/preaviz nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021 se recunoaşte faptul că hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010 nu a fost executată în mod prevăzut de legislaţia în vigoare, ci doar se impune viziunea precum că a fost tacit prelungit valabilitatea în baza actului judecătoresc, fapt ce nu corespunde realităţii, ori, potrivit legislaţiei R.M. hotărârile definitive şi irevocabile sunt obligatorii pentru autorităţile publice şi se execută cu stricteţe pe întreg teritoriul R.M. în corespundere cu partea dispozitivă a actului judecătoresc.

A atras atenţia Primăriei municipiului Chişinău şi Consiliului municipal Chişinău la faptul că Curtea Constituţională a R.M. a subliniat că potrivit

articolului 120 din Constituţie, respectarea sentinţelor şi a altor hotărâri definitive ale instanţelor judecătoreşti este obligatorie. Curtea a relevat că respectarea hotărârilor judecătoreşti se exprimă prin obligativitatea executării acestora. Urmare a celor menţionate şi datorită faptului că Primăria municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău nu au executat hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010 a solicitat anularea actului administrativ şi anume notificarea/preavizul nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021 (filele cauzei 5-6).

Conform art. 5 Cod administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operaţiunilor administrative realizate de autorităţile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea.

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Conform art. 17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art. 13 Cod administrativ, contractul administrativ este contractul care poate da naştere, modifica sau stinge un raport juridic de drept public, dacă legea nu prevede altfel.

În conformitate cu art. 159 Cod administrativ, (1) dacă după încheierea contractului administrativ situaţia care a stat la baza încheierii lui s-a schimbat într-atât de considerabil încât părţile, prevăzând această schimbare, nu ar fi încheiat contractul sau l-ar fi încheiat în alte condiţii, atunci, luând în considerare toate împrejurările situaţiei survenite, în special repartizarea contractuală sau legală a riscurilor, poate fi cerută ajustarea contractului în măsura în care nu se poate pretinde unei părţi menţinerea neschimbată a contractului. Prevederile art. 623 din Codul civil se aplică corespunzător.

(2) Autoritatea publică poate, de asemenea, rezilia contractul pentru a preveni sau a înlătura dezavantajele grave care împiedică bunăstarea comună. Rezilierea trebuie făcută în formă scrisă şi motivată. În privinţa temeiurilor, procedurii şi efectelor rezilierii contractului administrativ se aplică corespunzător prevederile art.733–735, 737, 741–746 şi 748 din Codul civil.

Instanța de judecată examinând, evaluând starea de fapt constată, conchide că notificarea privind rezoluțiunea contractului este o propunere de soluționare prealabilă a litigiului născut din de arendă funciară nr. 3449/2002 din 30 decembrie 2002. Notificarea este o pretenție prin care s-a propus soluționarea pe cale amiabilă a unui eventual litigiu civil. Pretențiile referitoare la legalitatea notificării/preavizului de rezoluțiune a contractului pot fi invocate în cadrul examinării litigiului în instanța de drept comun. Astfel, notificarea nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021 contestată de reclamanta S.C. „Pavlomarin" S.R.L. nu este un act administrativ individual defavorabil emis în cadrul unei proceduri administrative.

Instanța de judecată menționează că reclamanta S.C. „Pavlomarin" S.R.L. nu a invocat nici un drept vătămat prin activitatea administrativ a pârâților în sensul art. 17 Cod administrativ, iar argumentele invocate sânt formale și neîntemeiate, se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material și procesual.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

Analizând normele legale citate în raport cu circumstanțele de fapt ale speţei şi materialul probatoriu administrat, instanța conchide despre necesitatea respingerii acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 195, 224 alin. (1) lit. f), 231, 232 Cod administrativ, art. art. 236-240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de S.C. „Pavlomarin" S.R.L. împotriva Consiliului municipiului Chișinău și Primarului general al municipiului Chișinău privind anularea notificării nr. 03-111/1043 din 29 octombrie 2021.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani).

Președintele ședinței,

judecătorul Viorica Dodon