Dosarul nr.3-1541/23

Republica Moldova
H O T Ă R Î R E
În numele Legii

12 decembrie 2024 *****

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc, Cristina Cibotari

examinînd în ședință de judecată publică acțiunea în contencios administartiv intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL Panda împotriva Primarului General al municipiului Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău privind contestarea actelor administartive și obligarea emiterii actului administrativ,

A C O N S T A T A T :

La 23 iunie 2023, reclamantul s-a adresat în instanța de judecată cu cererea de chemare în judecată nominalizată.

În motivarea acțiunii a indicat că, Societatea cu răspundere limitată „Panda" din 1992 deține în locațiune încăperile ce aparțin cu drept de proprietate Consiliului municipal Chișinău din subsolul cu geamuri din clădirea Asociației Medicale Teritoriale Râșcani, unde a amenajat o cantină și secție de producere, oferind servicii de alimentație publică, preponderent pentru angajații și pacienții Asociația Medicală Sanitară Râșcani (AMT Râșcani) și IMSP Spitalul Clinic Municipal Sfanta Treime (Spitalului municipal nr. 3), precum și locuitorilor din mun. Chișinău cu posibilități reduse.

Menționează că, anterior, între Consiliul municipal Chișinău, în calitate de Locator și SRL PANDA, în calitate de Locatar, cu același obiect au mai fost încheiate următoarele contracte:

1) Contractul de locațiune nr.5/07/008 din 15 octombrie 2007, pe un termen de valabilitate începând cu data de 09.10.2007 până la data de 30 decembrie 2009;

2) Contractul de locațiune nr.5/12/008 din 13 noiembrie 2012, pe un termen de valabilitate începând cu data de 13.11.2012 până la data de 12 noiembrie 2015.

Din momentul nașterii a raporturilor juridice între Autoritatea Publică Locală și Societatea cu răspundere limitată „PANDA", locatarul a executat obligațiunile contractuale cu diligență și cu bună credință.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23-3 din 11 aprilie 2017 și nr. 11/55 din 23.12.2014, au fost prelungite în mod repetat relațiile de locațiune a încăperilor nr.18, 19, 25, 27, 28, 31, 47-55, 57-64, cu suprafața de 351,5 m.p. de pe strada Alecu Ruso. 11/1 lit.A., pe un termen nou de cinci ani.

În baza deciziilor CMC menționate mai sus, la data de 28.05.2018, între Primăria mun. Chișinău în calitate de „Locator" și Societatea cu răspundere limitată „PANDA" în calitate de „Locatar" a fost încheiat contract de locațiune cu nr. 5/17/005.

Ulterior, cu acordul Locatorului (Autorității Publice Locale) SRL „Panda" a realizat reparația capitală a încăperilor și rețelelor inginerești cu montarea de utilaje și mobilier, în încăperile închiriate de la Primăria mun. Chișinău în valoare circa 2 000 000 lei.

La 03.05.2023, viceprimarul mun. Chișinău, dna Olga URSU, a emis Notificarea nr.2-04/2-58 și

reclamația nr.2-04/2-59, ambele adresate către SRL „PANDA”

La 25.05.2023, de către SRL „PANDA” a depus în adresa Consiliului municipal Chișinău (a Locatorului) o cerere prealabilă prin care a solicitat: Anularea notificării nr.2-04/2-58 din 03.05.2023 înaintate față de SRL „PANDA”, privind refuzul prelungirii relațiilor de locațiune și eliberarea încăperilor până la data de 27.05.2023; anularea deciziei conținute în Reclamația nr.2-04/2-59 din 03.05.2023, privind neprelungirea contractului de locațiune nr.5/17/005 din 28.05.2018; înlăturarea impedimentelor create și repunerea în termenul de depunere a cererii de prelungire a dreptului de locațiune a contractului de locațiune nr.5/17/005 din 28.05.2018; includerea pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău a cererii Societății cu răspundere limitată „PANDA”, privind prelungirea relațiilor de locațiune încăperile cu suprafața de 351,5 m.p. de pe strada *****.

La 26.05.2023, Direcția Generale Economie, Comerț și Turism a respins cererea prealabilă prin răspunsului cu nr.1-05/1-3986 din 25.05.2023.

Luând în considerație că nu este de acord cu soluția reflectată de către executivul Autorității Publice înaintează această cerere de chemare în judecată.

La 25.05.2023, de către Societatea răspundere limitată „PANDA” a fost depusă cerere prealabilă în adresa Primarului general al mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, fiind înregistrată cu nr. 52.

Potrivit art. 165, alin. (1), (2) Cod administrativ al Republicii Moldova prevede că ”Cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiției. Dacă autoritatea publică nu soluționează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului. (2) Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ ori a respingerii petiției.”

Cu referire la termenul de înaintare a acțiunii în instanța de contencios administrativ, explică că, potrivit prevederilor art.209 alin.(l) lit. b) din Codul administrativ al Republicii Moldova, ’’acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe se curgă de la: data comunicării sau notificării actului administrative individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă.

Astfel, în legătură cu faptul că, la 26.05.2023, Direcția Generale Economie, Comerț și Turism a respins cererea prealabilă prin răspunsului cu nr. 1-05/1-3986 din 25.05.2023 conchidem că acțiunea în instanța de judecată este depusă în termenul stabilit de lege.

In motivarea admiterii cererii de chemare în judecată în formula întocmită menționează următoarele:

Cu referire la capătul cererii privind anularea răspunsului cu nr.1-05/1-3986 din 25.05.2023 a Direcției Generale Economie, Comerț și Turism la cererea prealabilă din 23.05.2023. Din răspunsul eliberat de către executivul Autorității Publice se conchide că ultimul superficial a supus examinării cererea prealabilă înaintată de către Reclamant, ori din răspuns chiar la prim aliniat se reflectă că executivul a eliberat răspuns la o cererea prealabilă din 30.12.2022 cu nr.2-03/1-389 și nu la cererea reclamantului din 25.05.2023.

Totodată, în partea motivațională a actului administrativ defavorabil executivul Autorității Publice face referire la normele ce reglementează dreptul de proprietate făcând referire în expresă la faptul că calitatea de proprietar a bunului imobil din str. Alecu Russo, 11/1 lit.A, o deține Consiliul municipal Chișinău…, dar careva obiecții asupra dreptului de proprietate nu au fost ridicate prin cererea prealabilă de către Reclamant, ori ultimul a solicitat doar includerea pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău a cererii Societății cu răspundere limitată ”PANDA” privind prelungirea relațiilor de locațiune încăperile cu suprafața de 351,5 m.p. de pe strada Alecu Ruso 11/1, lit. A, sau cum și a menționat executivul Autorității Publice că potrivit art. 9, alin.(l) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice „împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.”

Astfel, reclamantul a și solicitat includerea pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău a

cererii Societății cu răspundere limitată „PANDA” privind prelungirea relațiilor de locațiune încăperile cu suprafața de 351,5 m.p. de pe strada ***** în vederea elucidării poziției proprietarului privind cererea înaintată.

Mai mult, atrage atenția instanței că, din răspunsului cu nr.1-05/1-3986 din 25.05.2023 executivul face referire la Regulamentul gestionării clădirilor construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietatea municipală aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.17/7 din 06.10.2020 că Primarul general/ viceprimarul de ramură a fost împuternicit să semneze notificarea de preavizare a locatarului/comodatarului privind rezoluțiunea (rezilierea) contractului de locațiune/ comodat. Aici consideră necesar de a ridica obiecții și anume că Regulamentul respectiv nu este aplicabil prezentului raport juridic, ori contractul de locuțiune nr.5/17/005 a fost semnat la 28.05.2018, fiind la cel moment în vigoare Regulamentul gestionării clădirilor construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietatea municipală aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.11/55 din 23.12.2014 care prevede la: pct.1.2 prin prezentul Regulament CMC stabilește modul de evidență și de dare în chirie a încăperilor nelocuibile aflate în gestiunea Consiliului municipal Chișinău.

La pct.3.3 - modul de transmitere în locațiune a începerilor pe baza principiilor generale se efectuează conform prezentului Regulament. Dreptul prioritar se acordă persoanelor fizice și juridice care dețin proprietate în blocul de locuințe respectiv sau în curtea caselor cu un nivel, inclusiv locatarilor-arendași, în cazul prelungirii contractului de locațiune a începerilor nelocuibile.

La pct.3.5 - la cererea prezentată se anexează următoarele documente: In cazul prelungirii contractului de locațiune/comodat, cât și introducerea unor modificări: - copia contractului de locațiune/comodat; - copia deciziei; necesare în baza cărora DGERRP sau alte subdiviziuni abilitate elaborează în baza setului de documente depuse proiectul de decizie, pe care îl coordonează, în modul stabilit.

Iar, la pct.3.12 se prevede că ”In cazul în care proiectul de decizie este respins, solicitantului i se comunică în scris despre acest fapt. ”

În consecința celor relatate conchide fără echivoc că decizia de prelungire a relațiilor de locațiune sau respingere a acesteia ține nemijlocit de Consiliul municipal Chișinău și nicidecum de către executivul Autorității Publice.

Cu referire la capetele de cererii privind anularea notificării nr.2-04/2-58 din 03.05.2023 înaintate față de SRL „PANDA”, privind refuzul prelungirii relațiilor de locațiune și eliberarea încăperilor până la data de 27.05.2023 și anularea deciziei conținute în Reclamația nr.2-04/2-59 din 03.05.2023, privind neprelungirea contractului de locațiune nr.5/17/005 din 28.05.2018, menționează următoarele:

Prin notificarea nr.2-04/2-58 din 03.05.2023, viceprimarul mun. Chișinău, dna Olga Ursu a comunicat că conform p.67-71 din Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietate municipală, aprobat prin Decizia CMC nr.17/7 din 06.10.2021, sunt stabilite cazurile și procedura de rezoluțiune a contractului la solicitarea locatorului. În acest context, a făcut trimitere la demersurile IMSP AMT Rîșcani nr.174/22 din 11.02.2022, nr.l- 18/439 din 17.03.2023 (nr.1614 din 17.03.2023) - gestionarul bunului imobil și demersurile Direcției Generale asistență medicală și socială nr.1-04/2-250 din 28.02.2023, nr.1276 din 01.03.2023 și nr.1254 din 28.02.2023) prin care și revendică că încăperile cu suprafața de 351,5 m.p., obiect al contractului de locațiune nr.5/17/005, sunt necesare instituției medicale respective pentru reamplasarea serviciului de ftiziopneumologie și serviciului medicului infecționist cu organizarea intrării separate din exterior, solicitând întreprinderea măsurilor în vederea rezoluțiunii contractului de locațiune în cauză și eliberarea încăperilor date în locațiune.

Reieșind din argumentele date, autoritatea administrativă a luat decizia de a nu prelungi raporturile de locațiune și i-au somat să restitue obiectul locațiunii.

Aceasta în pofida faptului, că anterior, prin notificarea cu nr.04-120/244 din 03.03.2022, semnată de dna Olga Ursu, viceprimar al mun. Chișinău, s-a comunicat intenția Locatorului de a rezolvi contractul de locațiune nr.5/17/005 din 28.05.2018, din exact aceleași motive.

Atunci, prin scrisoarea nr.18/3-2022 din 18 martie 2022, reclamantul a explicat că în încăperile cu

suprafața de 351,5 m.p., obiect al contractului de locațiune nr.5/17/005 din 28.05.2018, nu pot fi amplasate cabinetele serviciului de ftiziopneumologie și serviciului medicului infecționist.

Încăperile respective, sunt amplasate la subsolul clădirii - Centrului Consultativ Diagnostic al IMSP AMT Rîșcani, fapt recunoscut de părți mențiunea de la p.1.1 al contractului de locațiune nr.5/17/005 din 28.05.2018, care la rubrica amplasarea încăperilor, indică - subsol cu geamuri.

Conform art.6 alin.2 al Legii nr.10-XVI din 3 februarie 2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice, (2) Normele sanitare care stabilesc criteriile de securitate și siguranță pentru om ale factorilor mediului înconjurător și ocupațional, ale produselor și serviciilor, cerințele de asigurare a unor condiții favorabile pentru viață și normativele sanitare sînt reglementate prin regulamente sanitare elaborate de Ministerul Sănătății, Muncii și Protecției Sociale și aprobate de Guvern.

Conform alin.2 și 8 al Legii nr.10-XVI din 3 februarie 2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice, (2) Categoriile și tipurile de produse și servicii supuse autorizării sanitare se stabilesc prin regulamente sanitare aprobate de către Guvern. (8) Plasarea pe piață a produselor și serviciilor supuse autorizării sanitare conform legislației sanitare aplicabile, însă neautorizate sanitar, este interzisă.

Conform p.1-3 ale Regulamentului sanitar privind condițiile de igienă pentru instituțiile medico-sanitare, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.663/2010, Regulamentul sanitar privind condițiile de igienă pentru instituțiile medico-sanitare (în continuare - Regulament) stabilește cerințele pentru amplasarea, amenajarea, utilarea, întreținerea instituțiilor medico-sanitare (în continuare - instituții), precum și pentru controlul infecțiilor în cadrul acestora.

Exploatarea instituțiilor, inclusiv a celor construite sau reconstruite, supuse replanificării, reprofilării, reutilării, precum și folosirea temporară a clădirilor și încăperilor pentru amplasarea instituțiilor se efectuează în baza autorizației sanitare de funcționare pentru fiecare adresă de desfășurare a activității, eliberate de Serviciul de Supraveghere de Stat a Sănătății Publice (în continuare - Serviciul) din teritoriile deservite, în conformitate cu art.21 din Legea nr.10-XVI din 3 februarie 2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice, și licenței pe profilul de activitate planificat, eliberate de Camera de Licențiere (pentru instituțiile private).

Orice modificare de ordin tehnologic, de reprofilare ori de schimbare a destinației pentru spațiul edificiilor se coordonează, în baza proiectului, cu Serviciul.

Conform p.41 al Regulamentului sanitar privind condițiile de igienă pentru instituțiile medico-sanitare, nu se permite amplasarea în subsoluri și demisoluri a secțiilor curative cu saloane, a sălilor de operații, de nașteri, de proceduri, a cabinetelor de fizioproceduri, roentgen, ale medicilor, depozitele de chimicale, substanțe ușor inflamabile, toxice și de combustibile.

Astfel, relatează că, încăperile solicitate de a fi revendicate nu pot fi utilizate în scopurile invocate în Notificare, ca motiv pentru retragerea bunurilor indicate pentru necesitățile IMSP AMT Rîșcani. Este evident că IMSP AMT Rîșcani nu va obține autorizația sanitară și implicit acreditarea pentru desfășurarea activității serviciului de ftiziopneumologie și serviciului medicului infecționist în aceste încăperi.

Iar, dacă o va face fără obținerea autorizației sanitare, acțiunile date vor fi pasibile răspunderii contravenționale și penale.

Probează cele menționate mai sus și prin scrisoarea Centrului de Sănătate Publică Chișinău nr.02-6/1176 din 11.03.2022, care reconfirmă exact la caz ilegalitatea amplasării serviciului de ftiziopneumologie și serviciului medicului infecționist în demisolul (subsolul) clădirii CCD al AMT Rîșcani.

Luând act de argumentele menționate mai sus, Direcția Generală Economie, comerț și turism, prin scrisoarea 09-11/04.1382 din 05.04.2022, a acceptat argumentele date, a renunțat la rezoluțiunea contractului de locațiune, menționând că reclamantul este în drept să folosească încăperile respective în continuare.

Conform art.30 alin 2 al Codului administrativ, (2) autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situațiile juridice definitive sau drepturile dobîndite, decît în situații în care, în condițiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

Totodată, conform art. 137 al Codului administrative, (1) în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună- credință în limitele legal stabilite și cu

respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. (2) Daca autoritatea publică poate decide discreționar și doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale. (3) Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. (4) Dacă într-un caz autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în același mod.

Conform art. 140 al Codului administrativ, un act administrativ individual obține puterea lucrului decis atunci cînd nu mai poate fi contestat nici pe cale prealabilă, nici prin acțiune în instanța de judecată competentă. Or, decizia Direcția Generală Economie, comerț și turism, prin scrisoarea 09-11/04.1382 din 05.04.2022, de a nu rezoluționa contractul pe motivul reamplasarea serviciului de ftiziopneurnologie și serviciului medicului infecționist, are deja puterea lucrului decis și în virtutea principiului securității raporturilor juridice, asemenea motive nu mai pot fi invocate din nou, motiv pentru care, Notificarea nr.2-04/2-58 și Reclarnația nr.2- 04/2-59 sunt neîntemeiate și ilegale.

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile - o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc.

(2) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

(3) Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiție în totalitate fără ca prin decizia de soluționare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de același fel într- un număr mai mare sau automatizat și, conform circumstanțelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

Or, la caz, scrisoarea Centrului de Sănătate Publică Chișinău nr.02-6/1176 din 11.03.2022, reconfirmă ilegalitatea amplasării serviciului de ftiziopneurnologie și serviciului medicului infecționist în demisolul (subsolul) clădirii CCD al AMT Râșcani.

Motivele invocate în Notificare sunt doar un pretext pentru alungarea SRL ..PANDA" din încăperile închiriate și amenajate de către ultimul.

Comunică că, se află în permanență sub o presiune administrativă, psihologică și morală, neîntemeiată și absolut nemotivată, exercitată de către administrația IMSP AMT Râșcani care nu este subiect a raporturilor juridice de locațiune (a se vede demersurile IMSP AMT Râșcani nr.174/22 din 11.02.2022, nr.l-18/439 din 17.03.2023). Iar, reamplasarea serviciilor reflectată de către ultimul este doar un pretext, motivele reale sunt de ordin pur subiectiv.

Cu referire la capătul cererii privind obligarea Primarului General al municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău de a include pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău a cererii Societății cu răspundere limitată „PANDA", privind prelungirea relațiilor de locațiune încăperile cu suprafața de 351,5 m.p. de pe strada *****, explică că potrivit, art.1280 alin.2 al Codului civil, (2) La expirarea termenului locațiunii, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen.

Conform p.5.2 al Contractului Anexă la Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.483/2008, 5.2. Locatarul, care respectă obligațiile stipulate în Contract, are prioritate în caz de prelungire a termenului Contractului de locațiune, vizavi de terțele persoane.

Conform pct.24 al Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietate municipală, aprobat prin Decizia CMC din nr. 11/55 din

23.12.2014, dreptul prioritar privind încheierea contractului pe un nou termen ... se acordă persoanelor fizice și juridice locatarilor- chiriași.

Aici consideră relevant de a face referire la prevederile Legii nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, care la articolul 14, alin.(2) prevede că „Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competente: b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Iar, la art.19 alin.(3) și (4) prevede că, în realizarea competențelor sale, consiliul local adoptă decizii cu votul majorității consilierilor prezenți, cu excepția cazurilor în care legea sau regulamentul consiliului cere un număr mai mare de voturi. În cazul parității de voturi, nu se adoptă nici o decizie, dezbaterile fiind reluate în ședința următoare. Deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor și impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităților și amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituții publice din țară sau din străinătate se adoptă cu votul majorității consilierilor aleși.

Tot aici, face referire și la prevederile legii speciale și anume Legea nr.136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, care prevede la art.6 alin. (2), pct. 3), lit. b) și d) că „Consiliul municipal exercită următoarele competențe de bază: în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale: decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului; decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului;”

Din normele citate, reține că, doar Consiliul municipal Chișinău dispune de dreptul discreționar în vederea analizei și expunerii pe marginea solicitărilor înaintate de către Societatea cu răspundere limitată „PANDA” privind prelungirea raporturilor funciare.

Astfel, în perspectivă examinarea cererii de prelungire a relațiilor funciare înaintată de către Societatea cu răspundere limitată „PANDA”, urmează a fi supusă examinării exclusiv de către Proprietarul construcției (Consiliul municipal Chișinău), potrivit procedurii prestabilite de lege care urmează a decide prelungirea sau neprelungirea relațiilor de locațiune, din care considerent considerăm întemeiat acest capăt de cerere.

Potrivit art. 20 din Codul administrativ al Republicii Moldova, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fii revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Solicită partea reclamantă admiterea cererii de chemare în judecată; anularea răspunsului cu nr.1-05/1-3986 din 25.05.2023 a Direcției Generale Economie, Comerț și Turism la cererea prealabilă din 23.05.2023; anularea notificării nr.2-04/2-58 din 03.05.2023 înaintate față de SRL ”Panda” privind refuzul prelungirii relațiilor de locațiune și eliberarea încăperilor pînă la data de 27.05.2023; anularea deciziei conținute în reclamația nr.2-04/2-59 din 03.05.2023, privind neprelungirea contractului de locațiune nr.5/17/005 din 28.05.2018; obligarea primarului General al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău de a include pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău a cererii Societății cu răspundere limitată ”Panda” privind prelungirea relațiilor de locațiune încăperile cu suprafața de 351,5 m.p de pe strada Alecu Ruso, 11/1 lit.A.

Totodată prin intermediul cancelariei la data de 21.10.2024 a parvenit o cerere de completare a acțiunii.

În cerere se menționează că, circumstanțele de fapt și de drept expuse de SRL ”Panda” în acțiunea privind controlul legalității actelor administrative vizînd locațiunea încăperilor cu suprafața de 351,5 m.p de pe strada Alecu Ruso nr.11/1 lit.A, rămîn a fi valabile, însă pentru elucidarea complete a cazului și respectarea ordinii de drept, a democrației, garantarea drepturilor și libertăților persoanelor, precum și obligațiile acestora, satisfacerea necesităților sociale, realizarea competențelor autorităților publice, funcționarea lor leaglă și în bune condiții, se impune completarea pretențiilor autorităților publice, după

cum urmează: constatarea nulității actelor administrative emise de Primăria mun.Chișinău adresate SRL ”Panda” sub forma notificării nr.2-04/2-58 din 03.05.2023 și reclamației nr.2-04/2-59 din 03.05.2023 privind refuzul prelungirii relațiilor de locațiune și eliberarea încăperilor; constatarea încălcării drepturilor SRL ”Panda” la prelungirea relațiilor de locațiune asupra încăperilor cu suprafața de 351, 5 m.p de pe strada Alecu Ruso, 11/1 lit.A, prin emiterea de Primăria mun. Chișinău a actelor administrative sub forma notificării nr.2-04/2-58 din 03.05.2023 și reclamației nr.2-04/2-59 din 03.05.2023; anularea răspunsului cu nr.1-05/1-3986 din 25.05.2023 a Direcției Generale Economie, Comerț și Turism a Primăriei Chișinău, la cererea prealabilă a SRL ”Panda” din 23.05.2023; anularea notificării Primăriei Chișinău nr.2-04/2-58 din 03.05.2023 înaintate față de SRL ”Panda” privind refuzul prelungirii relațiilor de locațiune și eliberarea încăperilor pînă la data de 27.05.2023; anularea deciziei conținute în reclamația Primăriei Chișinău nr.2-04/2-59. (f.d. 130-131)

Prin **referința** depusă la 10.11.2023 autoritatea pîrîtă a solicitat respingerea acțiunii ca fiind una neîntemeiată. În motivarea poziției sale, indică partea pîrîtă că, prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 3/23-3 din 11 aprilie 2017 şi nr. 11/55 din 23.12.2014, au fost prelungite în mod repetat relaţiile de locaţiune a încăperilor nr.18, 19, 25, 27, 28, 31,47-55, 57-64, cu suprafaţa de 351,5 m.p. de pe strada *****., pe un termen nou de cinci ani.

În baza deciziilor CMC menţionate mai sus, la data de 28.05.2018, între Primăria mun. Chişinău în calitate de „Locator” şi Societatea cu răspundere limitată „PANDA” în calitate de „Locatar” a fost încheiat contract de locaţiune cu nr. 5/17/005.

La 03.05.2023, viceprimarul mun. Chişinău, dna Olga URSU, a emis Notificarea nr.2-04/2-58 şi Reclamaţia nr.2-04/2-59, ambele adresate către SRL „PANDA”.

La 25.05.2023, de către SRL „PANDA” a depus în adresa Consiliului municipal Chişinău (a Locatorului) o cerere prealabilă prin care a solicitat: anularea notificării nr.2-04/2-58 din 03.05.2023 înaintate faţă de SRL „PANDA”, privind refuzul prelungirii relaţiilor de locaţiune şi eliberarea încăperilor până la data de 27.05.2023; anularea deciziei conţinute în Reclamaţia nr.2-04/2-59 din 03.05.2023 privind neprelungirea contractului de locaţiune nr.5/17/005 din 28.05.2018; înlăturarea impedimentelor create şi repunerea în termenul de depunere a cererii de prelungire a dreptului de locaţiune a contractului de locaţiune nr.5/17/005 din 28.05.2018; includerea pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chişinău a cererii Societăţii cu răspundere limitată „PANDA” privind prelungirea relaţiilor de locaţiune încăperile cu suprafaţa de 351,5 m.p. de pe strada Alecu Ruso 11/1 lit. A.

La 26.06.2023, Direcţia Generale Economie, Comerţ şi Turism a respins cererea prealabilă prin răspunsului cu nr. 1-05/1-3986 din 25.05.2023.

La 23.06.2023 Reclamantul a depus cererea de chemare în judecată prin care a solicitat: - anularea răspunsului cu nr.1-05/1-3986 din 25.05.2023 a Direcţiei Generale Economie, Comerţ şi Turism la cererea prealabilă din 23.05.2023; anularea notificării nr.2-04/2-58 din 03.05.2023 înaintate faţă de SRL „PANDA”, privind refuzul prelungirii relaţiilor de locaţiune şi eliberarea încăperilor până la data de 27.05.2023; anularea deciziei conţinute în reclamaţia nr.2-04/2-59 din 03.05.2023 privind neprelungirea contractului de locaţiune nr.5/17/005 din 28.05.2018; obligarea Primarului General al municipiului Chişinău şi Consiliului municipal Chişinău de a include pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chişinău a cererii Societăţii cu răspundere limitată „PANDA” privind prelungirea relaţiilor de locaţiune încăperile cu suprafaţa de 351,5 m.p. de pe strada Alecu Ruso 11/1 lit. A.

Analizând cererea de chemare în judecată Primarul general al municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău consideră ca acesta urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, ori, consideră legale şi întemeiate răspunsurile Autorităţii publice sau a fost respectată procedura legală de examinare a cererii, a fost oferit răspuns la toate cererile reclamantului.

Mai mult, prin notificarea din 03.03.2022 s-a adus la cunoştinţă reclamantului că prin demersul nr.174/22 din 11.02.2022 a Instituţiei Medico - Sanitare Publice Asociaţia Medicală Teritorială Râşcani - gestionarul bunului imobil din str. Alecu 11/1 lit. A, s-a comunicat că, încăperile cu suprafaţa de 351,5 m.p., obiect al contractului de locaţiune nr.5/17/005, sunt necesare instituţiei pentru reamplasarea serviciului ftiziopneumologie şi serviciului medicului infecţionist cu organizarea intrării separate din exterior, solicitând întreprinderea măsurilor în vederea rezoluţiunii contractului de locaţiune încheiat cu

SRL ”Panda” şi eliberarea încăperilor date în locaţiune, fiind propus ca în termen de 20 de zile de la data primirii notificării să elibereze încăperile ocupate si să le transmită gestionarului prin act de predare - primire.

Menționează bunul imobil din str. Alecu Russo, 11/1 lit.A constituie proprietate publică a municipiului Chişinău.

Potrivit art.500 alin.(1) Cod civil al Republici Moldova, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

Potrivit art.9 alin.(1) din Legea 121 din 04-05-2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ- teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.

Totodată, relatează că, prin pct.66/1 din Regulamentul gestionării clădirilor construcţiilor şi încăperilor cu altă destinaţie decât cea locativă - proprietate municipală (în redacţia nouă), aprobat prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 17/7 din 06.10.2020 (cu modificările şi completările ulterioare), Primarul General/viceprimarul de ramură au fost împuterniciţi să semneze notificarea de preavizare a locatarului/comodatarului privind rezoluţiunea (rezilierea) contractului de locaţiune/comodat.

Luând în consideraţie cele relatate mai sus, solicită respectuos instanţei de judecată respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată înaintată de către S.R.L. „Panda” împotriva Primăriei municipiului Chişinău şi Consiliul municipal Chişinău în temeiul art. 224 alin.(l) lit. f) Cod administrativ al Republicii Moldova. (f.d. 96-98)

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului SRL ”Panda”, avocat în bază de mandat Victor Brînză a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

În ședința de judecată pîrîtul Consiliul mun. Chișinău, nu s-a prezentat, citat legal despre ora și data ședinței de judecată, a solicitat examineara cauzei în lipsă.

Aprecierea instanței

Audiind participanţii la proces, studiind materialele cauzei, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată este una întemeiată parțial şi pasibilă de a fi admisă din următoarele considerente.

Conform prevederilor art.189 alin. 1 și 2 Cod Administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci cînd autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

În conformitate cu art.2 alin.(2) din Codul administrativ, anumite aspecte ce ţin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară şi nu contravine principiilor prezentului cod.

Potrivit art. 93 din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

În acord cu art. 195 din Codul administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169–171.

În concordanță cu art. 206 din Codul administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare);

d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau

e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei cînd se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

În concordanță cu art. 218 din Codul administrativ, examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii:

a) examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în şedinţă publică, iar în cazuri de excepţie stabilite de lege – în şedinţă închisă. Participanţii la proces se citează; în citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă;

b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică şi probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă;

c) participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară;

d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.

Conform art. 219 din Codul administrativ, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

Conform art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Succesiunea circumstanțelor faptice:

SRL Panda este o întreprindere care își desfășoară activitatea comercială, care începînd cu anul 1992 deține în locațiune încăperile ce aparțin cu drept de proprietate Consiliului municipal Chișinău din subsolul cu geamuri din clădirea Asociației Medicale Teritoriale Râșcani, unde a amenajat o cantină și secție de producere, oferind servicii de alimentație publică, preponderent pentru angajații și pacienții Asociația Medicală Sanitară Râșcani (AMT Râșcani) și IMSP Spitalul Clinic Municipal Sfanta Treime (Spitalului municipal nr. 3), precum și locuitorilor din mun. Chișinău cu posibilități reduse.

Între Consiliul municipal Chișinău, în calitate de Locator și SRL PANDA, în calitate de Locatar, cu același obiect au mai fost încheiate mai mult contracte de locațiune, ultimul fiind semnat la 28.05.2018

sub nr.5/17/005, contract în temeiul căruia a fost transmis în chirie încăperile nr.18, 19, 25, 27, 28, 31, 47-55, 57-64 cu suprafața totală de 336,5 m.p. pe adresa: mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr.11/1 lit.A. (f.d. 21-23)

Din explicațiile reclamantului, care nu au fost negate de către partea pîrîtă, instanța atestă că, raporturile de locațiune dintre Autoritatea Publică Locală și Societatea cu răspundere limitată „PANDA" derulează fără întrerupere din anul 1992. Din momentul nașterii a raporturilor juridice între Autoritatea Publică Locală și Societatea cu răspundere limitată „PANDA", locatarul a executat obligațiunile contractuale cu diligență și cu bună-credință.

La 03.05.2023, viceprimarul mun. Chişinău, dna Olga Ursu, a emis Notificarea nr.2-04/2-58 şi Reclamaţia nr.2-04/2-59, ambele adresate către SRL „PANDA". (f.d. 24-25)

Astfel, la 25.05.2023, de către SRL „PANDA" a depus în adresa Consiliului municipal Chișinău (a Locatorului) o cerere prealabilă prin care s-a solicitat: anularea notificării nr.2-04/2-58 din 03.05.2023 înaintate faţă de SRL „PANDA", privind refuzul prelungirii relaţiilor de locaţiune şi eliberarea încăperilor până la data de 27.05.2023; anularea deciziei conţinute în Reclamaţia nr.2-04/2-59 din 03.05.2023 privind neprelungirea contractului de locaţiune nr.5/17/005 din 28.05.2018; înlăturarea impedimentelor create şi repunerea în termenul de depunere a cererii de prelungire a dreptului de locaţiune a contractului de locaţiune nr.5/17/005 din 28.05.2018; includerea pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chişinău a cererii Societăţii cu răspundere limitată „PANDA" privind prelungirea relaţiilor de locaţiune încăperile cu suprafaţa de 351,5 m.p. de pe strada Alecu Ruso 11/1 lit. A. (f.d. 26-34)

Autoritatea pîrîtă, examinînd cererea prealabilă depusă de reclamant, la 26.06.2023, prin intermediul Direcţiei Generale Economie, Comerţ şi Turism a respins cererea prealabilă prin răspunsului cu nr. 1-05/1-3986 din 25.05.2023. (f.d. 35-36)

Corespunzător, nefiind de acord cu poziția autorității pîrîte, SRL "Panda" s-a adresat cu prezenta acțiune în instanța de contencios administrativ.

Exercitând controlul judiciar al actelor contestate și pretențiilor înaintate din perspectiva argumentelor participanților la proces, în limitele obiectului acțiunii și cercetând din oficiu situația de fapt și de drept a cauzei deduse judecății, instanța conchide că revendicările reclamantului sunt întemeiate, raționamentele instanței regăsindu-se infra.

Totodată, exigențele de admisibilitate au fost respectate de către titularul acțiunii de contencios administrativ, în special, dânsul a înaintat acțiunea în termen, a respectat calea prealabilă și a revendicat dreptul personal vătămat.

În acord cu art. 16 din Codul administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

Potrivit 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. 18, 19, 20 din Codul administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative. Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 21 din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

În consonanță cu art. 22 din Codul administrativ, autoritățile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform art. 30 din Codul administrativ, autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În concordanță cu art. 31 din Codul administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Potrivit art. 32 din Codul administrativ, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. În condiţiile legii, autoritățile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

În conformitate cu art.38 din Codul administrativ, înaintea fiecărei decizii judecătoreşti pe fond, participanţilor la proces li se oferă posibilitatea de a-şi expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris. Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanţă de judecată independentă, imparţială şi instituită prin lege. În acest scop, instanţa de judecată este obligată să dispună toate măsurile permise de lege şi să asigure desfăşurarea cu celeritate a procesului.

Potrivit art. 118 din Codul administrativ, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

În acord cu art. 120 din Codul administrativ, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă:

a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ;

b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ;

c) numele destinatarului actului administrativ;

d) data la care a fost emis actul administrativ;

e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ);

f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ;

g) decizia cu privire la cheltuieli;

h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac;

i) semnătura colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ.

Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. b) şi i), în cazul unui act administrativ individual scris emis în mod automatizat, pot lipsi datele despre nume şi semnătură. Pentru indicarea conţinutului pot fi utilizate semne-cheie dacă, în baza explicaţiilor făcute în acest sens, persoana căreia îi este destinat actul administrativ sau care este afectată de acesta poate recunoaşte clar conţinutul actului administrativ.

Potrivit art. 137 din Codul administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

În conformitate cu art. 225 din Codul administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) şi-a exercitat dreptul discreţionar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar;

d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

În cazul în care au fost emise acte administrative individuale şi normative referitoare la securitatea naţională a Republicii Moldova, la exercitarea regimului stării excepţionale, la măsurile de urgenţă luate de autorităţile publice în vederea combaterii calamităţilor naturale, a incendiilor, a epidemiilor, a epizootiilor şi a altor fenomene similare, instanţa de judecată poate fi sesizată doar pentru exercitarea controlului următoarelor circumstanţe:

a) existenţa situaţiei excepţionale la data la care a fost emis actul;

b) competenţa autorităţii publice de a emite actul;

c) existenţa interesului public care justifică emiterea actului administrativ;

d) imposibilitatea efectivă a autorităţii publice de a emite actul în condiţii obişnuite.

Alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale.

În concordanță cu art.14 alin. (2) lit. b)-e) și art. 19 alin. (4) din Legea privind administrația publică locală, 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. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide 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; decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor şi impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităţilor şi amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituţii publice din ţară sau din străinătate se adoptă cu votul majorităţii consilierilor aleşi.

În conformitate cu art.77 din Legea privind administrația publică locală, bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se supun inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației acestora se prezintă consiliului respectiv.

Actele juridice de administrare şi de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

Pentru încheierea actelor juridice de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani pînă la data desfăşurării licitaţiei, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

Conform art. 6 alin. (2) pct. 3 lit. b)-d) din Legea privind statutul municipiului Chișinău, în domeniul administrării patrimoniului şi a finanţelor publice municipale: decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului, decide, în condiţiile legii, darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului public al municipiului, precum şi a serviciilor publice de interes local şi/sau municipal, după caz; decide, în condiţiile legii, vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.

Conform art. 9 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sunt:

a) asigurarea dezvoltării economice a unităţii administrativ-teritoriale;

b) trecerea bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale dintr-un domeniu al proprietăţii publice în altul sau în proprietatea statului, ori în proprietatea unei alte unităţi administrativ-teritoriale, participarea la procesul de delimitare a patrimoniului unităţilor administrativ-teritoriale şi a patrimoniului statului, inclusiv delimitarea terenurilor localităţilor;

c) exercitarea funcţiilor de deţinător de acţiuni (părţi sociale) în societăţile comerciale cu capital integral sau parţial al unităţii administrativ-teritoriale;

d) întocmirea proiectului de listă a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale nepasibile de privatizare şi prezentarea acestui proiect organului abilitat;

e) fondarea, restructurarea, reorganizarea sau lichidarea întreprinderilor municipale, a societăţilor comerciale cu capital integral sau parţial al unităţii administrativ-teritoriale, exercitarea funcţiilor de fondator (cofondator) în administrarea acestora;

f) întocmirea şi aprobarea listei bunurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale, a listei lucrărilor şi serviciilor de interes public local propuse pentru concesionare sau pentru altă formă de parteneriat public-privat, precum şi aprobarea condiţiilor parteneriatului public-privat de interes local;

g) întocmirea listelor de întreprinderi pasibile de restructurare sau de lichidare şi prezentarea de extrase din aceste liste spre coordonare autorităţilor administraţiei publice centrale din domeniul ocrotirii sănătăţii, învăţămîntului, culturii;

h) deciderea asupra dării în locaţiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale;

i) ţinerea evidenţei patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale, a contractelor de locaţiune/arendă/superficie, comodat, concesiune şi de administrare fiduciară;

j) exercitarea controlului asupra integrităţii şi folosirii eficiente a patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale;

k) prezentarea dărilor de seamă privind patrimoniul public organului abilitat, în modul stabilit de Guvern;

l) întocmirea rapoartelor anuale privind rezultatele activităţii economice locale şi prezentarea lor către autoritatea administraţiei publice locale de nivelul al doilea;

m) informarea colectivităţii locale despre dezvoltarea economiei locale;

n) alte atribuţii stabilite de prezenta lege şi de legislaţia privind administraţia publică locală.

În domeniul privatizării, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sînt:

a) întocmirea şi aprobarea listei de bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale supuse privatizării, prezentarea de extrase din aceste liste spre coordonare autorităţilor administraţiei publice centrale din domeniul ocrotirii sănătăţii, învăţămîntului, culturii;

b) organizarea pregătirii şi desfăşurării, în modul stabilit de Guvern, a procesului de privatizare a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale incluse în lista bunurilor supuse privatizării, precum şi a terenurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale, încheierea contractelor de vînzare-cumpărare;

c) organizarea pregătirii şi desfăşurării procesului de comercializare a bunurilor sechestrate de la întreprinderile municipale şi societăţile comerciale în care unitatea administrativ-teritorială are o cotă de cel puţin 25%, neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare;

d) informarea autorităţii administraţiei publice locale de nivelul al doilea şi a colectivităţii locale despre desfăşurarea şi rezultatele privatizării bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale;

e) alte atribuţii stabilite de prezenta lege şi de legislaţia privind administraţia publică locală.

Articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanţele să-şi motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanţelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea *Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 şi 61, Seria A nr. 288, şi Burg c. Franţei (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II*). Întinderea obligaţiei de a-şi motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea *Ruiz Torija c. Spaniei şi Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A şi 303-B, § 29 şi, respectiv, § 27; şi Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile şi deciziile 1997-VIII*).

Cercetînd actul administrativ contestat și anume - refuzul Primarului General al mun. Chișinău expus în notificarea nr.2-04/2-58 din 03.05.2023, reclamația nr.2-04/2-59 din 03.05.2023, instanța de judecată reține că, autoritatea pîrîtă, în motivarea actului administrativ face referire la demersurile IMSP AMT Rîșcani nr.174/22 din 11.02.2022, nr.1-18/439 din 17.03.2023 (nr.1614 din 17.03.2023) - gestionarul bunului imobil și demersurile Direcției Generale asistență medicală și socială nr.1-04/2-250 din 28.02.2023, nr.1276 din 01.03.2023 și nr.1254 din 28.02.2023) prin care și revendică că încăperile cu suprafața de 351,5 m.p., obiect al contractului de locațiune nr.5/17/005, sunt necesare instituției medicale respective pentru reamplasarea serviciului de ftiziopneumologie și serviciului medicului infecționist cu organizarea intrării separate din exterior, solicitând întreprinderea măsurilor în vederea rezoluțiunii contractului de locațiune în cauză și eliberarea încăperilor date în locațiune.

Reieșind din argumentele date, autoritatea administrativă a luat decizia de a nu prelungi raporturile de locațiune și i-au somat să restitue obiectul locațiunii.

Materialele cauzei denotă că încăperile ce constituie obiectul contractului de locațiune, sunt amplasate la subsolul clădirii - Centrului Consultativ Diagnostic al IMSP AMT Rîșcani, fapt recunoscut de părți mențiunea de la p.1.1 al contractului de locațiune nr.5/17/005 din 28.05.2018, care la rubrica amplasarea încăperilor, indică - subsol cu geamuri.

Conform art.6 alin.2 al Legii nr.10-XVI din 3 februarie 2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice, (2) Normele sanitare care stabilesc criteriile de securitate și siguranță pentru om ale factorilor mediului înconjurător și ocupațional, ale produselor și serviciilor, cerințele de asigurare a unor condiții favorabile pentru viață și normativele sanitare sînt reglementate prin regulamente sanitare elaborate de Ministerul Sănătății, Muncii și Protecției Sociale și aprobate de Guvern.

Conform alin.2 și 8 al Legii nr.10-XVI din 3 februarie 2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice, (2) Categoriile și tipurile de produse și servicii supuse autorizării sanitare se stabilesc

prin regulamente sanitare aprobate de către Guvern. (8) Plasarea pe piață a produselor și serviciilor supuse autorizării sanitare conform legislației sanitare aplicabile, însă neautorizate sanitar, este interzisă.

Conform p.1-3 ale Regulamentului sanitar privind condițiile de igienă pentru instituțiile medico-sanitare, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.663/2010, Regulamentul sanitar privind condițiile de igienă pentru instituțiile medico-sanitare (în continuare - Regulament) stabilește cerințele pentru amplasarea, amenajarea, utilarea, întreținerea instituțiilor medico-sanitare (în continuare - instituții), precum și pentru controlul infecțiilor în cadrul acestora.

Exploatarea instituțiilor, inclusiv a celor construite sau reconstruite, supuse replanificării, reprofilării, reutilării, precum și folosirea temporară a clădirilor și încăperilor pentru amplasarea instituțiilor se efectuează în baza autorizației sanitare de funcționare pentru fiecare adresă de desfășurare a activității, eliberate de Serviciul de Supraveghere de Stat a Sănătății Publice (în continuare - Serviciul) din teritoriile deservite, în conformitate cu art.21 din Legea nr.10-XVI din 3 februarie 2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice, și licenței pe profilul de activitate planificat, eliberate de Camera de Licențiere (pentru instituțiile private).

Orice modificare de ordin tehnologic, de reprofilare ori de schimbare a destinației pentru spațiul edificiilor se coordonează, în baza proiectului, cu Serviciul.

Conform p.41 al Regulamentului sanitar privind condițiile de igienă pentru instituțiile medico-sanitare, nu se permite amplasarea în subsoluri și demisoluri a secțiilor curative cu saloane, a sălilor de operații, de nașteri, de proceduri, a cabinetelor de fizioproceduri, roentgen, ale medicilor, depozitele de chimicale, substanțe ușor inflamabile, toxice și de combustibile.

Astfel, se concluzionează că, încăperile solicitate de a fi revendicate nu pot fi utilizate în scopurile invocate în Notificare, ca motiv pentru retragerea bunurilor indicate pentru necesitățile IMSP AMT Rîșcani. Este evident că IMSP AMT Rîșcani nu va obține autorizația sanitară și implicit acreditarea pentru desfășurarea activității serviciului de ftiziopneumologie și serviciului medicului infecționist în aceste încăperi.

Cele menționate mai sus se confirmă și prin scrisoarea Centrului de Sănătate Publică Chișinău nr.02-6/1176 din 11.03.2022, care reconfirmă exact la caz ilegalitatea amplasării serviciului de ftiziopneumologie și serviciului medicului infecționist în demisolul (subsolul) clădirii CCD al AMT Rîșcani. (f.d. 37)

Conform art.30 alin 2 al Codului administrativ, (2) autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situațiile juridice definitive sau drepturile dobîndite, decît în situații în care, în condițiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

Corespunzător, scrisoarea Centrului de Sănătate Publică Chișinău nr.02-6/1176 din 11.03.2022, reconfirmă ilegalitatea amplasării serviciului de ftiziopneurnologie și serviciului medicului infecționist în demisolul (subsolul) clădirii CCD al AMT Râșcani și în mod subsidiar motivul formal al încetării relațiilor de locațiune dintre reclamant și pîrît, or, din punct de vedere tehnic, încăperile luate în chirie de către SRL Panda nu pot fi utilizate în scopurile indicate de AMT Râșcani.

De regulă, în circuitul civil, acordurile contractuale derulează într-o manieră obișnuită și armonioasă până la executarea corespunzătoare și în termen a clauzelor contractuale, precum și onorarea cu succes a obligațiunilor asumate de către contractanți, însă pot apărea circumstanțe care pot impune unul din contractanți să înceteze înainte de termen efectele contractului.

Dacă relațiile contractuale derulează într-un climat prielnic în care obligațiile corelative se onorează fără obiecții din partea contractanților, locatarul (SRL Casa de Vis) se poate bucura de dreptul prioritar la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune/arendă, iar locatorul (Consiliul mun. Chișinău) nu poate face abstracție de la garanția respectivă și nu poate desconsidera voința legislatorului.

În contextul disputat, art. 1280 din Codul civil statuează că, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. La expirarea termenului locațiunii, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă: a) și-a onorat anterior obligațiile contractuale; b) bunul se dă în locațiune pe un nou termen; c) este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

Norma pre citată nu conferă oportunitate autorității publice competente ci drept discreționar care trebuie să respecte rigorile prevăzute la art. 137 din Codul administrativ. A nu se confunda discreția cu bunul plac al autorităților publice. În segmentul dat, sunt elocvente concluziile Curții Europene a Drepturilor Omului care a menționat că, obiectul și scopul art. 18 din Convenție îl constituie interzicerea abuzului de putere (*Merabishvili împotriva Georgiei).*

Dreptul de apreciere sau *puterea discreţionară* reprezintă acea marjă de libertate lăsată la libera apreciere a unei autorităţi astfel ca, în vederea atingerii scopului indicat de legiuitor, să poată recurge la orice mijloc de acţiune în limitele competenţei sale. Dincolo de aceste limite, autoritatea respectivă va acţiona cu exces de putere (*ultra vires*) ce poate fi cenzurat în instanţa de judecată.

Sintagma ”locatarul are dreptul prioritar” conturează un beneficiu acordat de lege pentru locatarul de bună-credință care și-a îndeplinit obligațiile cu diligența corespunzătoare, în acest caz, legislatorul a limitat dreptul discreționar al autorității publice.

Locatorul/arendatorul poate rezilia/rezoluționa sau înceta orice contract aflat în derulare doar în condițiile prescrie de lege și contract, în caz contrar s-ar admite abuzuri. Iar din moment ce în prezenta cauză instanță nu atestă existența unor circumstanțe plauzibile și motivate în neprelungirea relațiilor contractuale de arendă, deziderateле părții reclamante urmează a fi satisfăcute.

Relațiile contractuale se bazează pe echilibru și egalitate, instituirea unei ”prime indicații” este străină relațiilor juridico-civile și nu poate avea efecte juridice palpabile.

Pe o altă undă de idei, soluționarea notificării și reclamației din 23 mai 2023 nu ține de competența Viceprimarului sau Primarului General al municipiului Chișiănu, ci este de competența exclusivă a Consiliului municipal Chișinău conform art. 14 al. (2) lit c) și d) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală și art. 6 al. (2) pct.3) lit. b), c) și d) din Statutul municipiului Chișinău aprobat prin Legea nr. 136/2016.

Prin urmare, doar Consiliul municipal poate să decidă neprelungirea termenului de arendă, însă în cazul de față, viceprimarul și-a arogat competențele inerente Consiliului local și a emis o soluție privind neprelungirea termenului de arendă și eliberarea terenului arendat, cu toate că în virtutea legii are obligație să întocmească un proiect de decizie și să-l includă spre examinare în ordinea de zi a Consiliului municipal conform prevederilor art. 19 al. (7), art. 40 al. (2) lit a) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală.

În această ordine de idei, pornind de la lipsa motivării actului administrativ, cît și acționarea părții pîrîte în contradicție cu procedura legală stabilită, instanța de judecată conchide asupra necesității anulării refuzului Primarului General al mun. Chișinău expus în notificarea nr.2-04/2-58 din 03.05.2023, reclamației nr.2-04/2-59 din 03.05.2023 și răspunsului nr.1-05/1-3986 din 25.05.2023 emis pe marginea cererii prealabile, ca ilegale

*Cu referire la capătul cererii privind obligarea Primarului General al municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău de a include pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău a cererii Societății cu răspundere limitată „PANDA”, privind prelungirea relațiilor de locațiune încăperile cu suprafața de 351,5 m.p. de pe strada *****, instanța reține următoarele:*

Conform art.1280 alin.2 al Codului civil, la expirarea termenului locațiunii, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen.

Conform p.5.2 al Contractului Anexă la Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.483/2008, locatarul, care respectă obligațiile stipulate în Contract, are prioritate în caz de prelungire a termenului Contractului de locațiune, vizavi de terțele persoane.

Conform pct.24 al Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietate municipală, aprobat prin Decizia CMC din nr. 11/55 din 23.12.2014, dreptul prioritar privind încheierea contractului pe un nou termen ”…se acordă persoanelor fizice și juridice locatarilor- chiriași.”

Conform art.14 alin.2 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite

la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competente: b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Art.19 alin.(3) și (4) din aceeași Lege, stabilește că, în realizarea competențelor sale, consiliul local adoptă decizii cu votul majorității consilierilor prezenți, cu excepția cazurilor în care legea sau regulamentul consiliului cere un număr mai mare de voturi. În cazul parității de voturi, nu se adoptă nici o decizie, dezbaterile fiind reluate în ședința următoare. Deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor și impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităților și amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituții publice din țară sau din străinătate se adoptă cu votul majorității consilierilor aleși.

Legea nr.136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, prevede la art.6 alin. (2), pct. 3), lit. b) și d) că, Consiliul municipal exercită următoarele competențe de bază: în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale: decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului; decide, în condițiile legii, vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.

Corespunzător, se reține că, doar Consiliul municipal Chișinău dispune de dreptul discreționar în vederea analizei și expunerii pe marginea solicitărilor înaintate de către Societatea cu răspundere limitată „PANDA” privind prelungirea raporturilor funciare.

Astfel, din moment ce s-a stabilit ilegalitatea refuzului Primarului General al mun. Chișinău expus în notificarea nr.2-04/2-58 din 03.05.2023 și reclamației nr.2-04/2-59 din 03.05.2023, instanța constată că examinarea cererii de prelungire a relațiilor funciare înaintată de către Societatea cu răspundere limitată „PANDA”, urmează a fi supusă examinării exclusiv de către Proprietarul construcției - Consiliul municipal Chișinău, potrivit procedurii prestabilite de lege care urmează a decide prelungirea sau neprelungirea relațiilor de locațiune, din care considerent considerăm întemeiat acest capăt de cerere.

Practica CtEDO stabilește faptul că legislația internă a unui stat nu recunoaște un anumit interes ca fiind un „drept” sau chiar un „drept de proprietate” nu împiedică în mod necesar să se considere că interesul în cauză este un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 [*Depalle împotriva Franței* (MC), pct. 68, în ceea ce privește dreptul revocabil și precar de ocupare a unei proprietăți aflate pe domeniul public, ca urmare a trecerii unei perioade de timp; *Öneryıldız împotriva Turciei* (MC), pct. 129, în ceea ce privește dreptul patrimonial al reclamantului la locuința sa construită fără autorizație]. De asemenea, o tolerare de lungă durată din partea autorităților a conferit drepturi de proprietate reclamanților, în ceea ce privește un teren aflat în litigiu (*Kosmas și alții împotriva Greciei*, pct. 68-71)

Exercitarea reală și efectivă a dreptului protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 nu depinde doar de obligația statului de a nu produce o ingerință, ci poate să necesite măsuri pozitive de protecție, în special atunci când există o legătură directă între măsurile pe care reclamantul le poate aștepta în mod legitim din partea autorităților și dreptul la respectarea efectivă a „bunurilor” sale *Öneryıldız împotriva Turciei.*

Într-o serie de cauze care priveau obligațiile pozitive care decurg din art. 1 din Protocolul nr. 1, Curtea a subliniat, în special, importanța principiului bunei guvernanțe. Acest principiu prevede că, atunci când este în joc o chestiune de interes general, în special atunci când afectează drepturile fundamentale ale omului, inclusiv dreptul de proprietate, autoritățile publice trebuie să acționeze în mod prompt și adecvat și, mai presus de toate, coerent [*Beyeler împotriva Italiei* (MC), pct. 120; *Megadat.com SRL împotriva Moldovei*, pct. 72; *Rysovskyy împotriva Ucrainei*, pct. 71; *Moskal împotriva Poloniei.*

În concluzie, instanţa va anula refuzul Primarului General al mun. Chișinău expus în refuzul Primarului General al mun. Chișinău expus în notificarea nr.2-04/2-58 din 03.05.2023, reclamația nr.2-04/2-59 din 03.05.2023 și răspunsul nr.1-05/1-3986 din 25.05.2023 emis pe marginea cererii prealabile, ca ilegale, în consecință va obliga Primarul General al municipiului Chișinău să emită act administrativ individual privind includerea pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău a cererii SRL Panda privind prelungirea relațiilor de locațiune a încăperilor cu suprafața de 351,5 m.p. de pe strada ***** în modul și condițiile stabilite de Lege.

Totodată în partea pretențiilor SRL ”Panda” privind nulitatea actelor administrative emise de către autoritatea pîrîtă, instanța de judecată consideră necesar de a respinge ca neîntemeiate acste capete din acțiune, or, urmare a examinării cauzi în fond nu s-au stabilit condițiile legale de la art.141 din Codul Administrativ, actele administative contestate nefiind nule.

În temeiul celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art.224 – 225 din Codul Administrativ instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite parțial acțiunea în contenciosul administrativ depusă de SRL Panda.

Se anulează refuzul Primarului General al mun. Chișinău expus în notificarea nr.2-04/2-58 din 03.05.2023, reclamația nr.2-04/2-59 din 03.05.2023 și răspunsul nr.1-05/1-3986 din 25.05.2023 emis pe marginea cererii prealabile, ca ilegale.

Se obligă Primarul General al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să includă pe ordinea de zi a Consiliului municipal Chișinău a cererii SRL Panda privind prelungirea relațiilor de locațiune a încăperilor cu suprafața de 351,5 m.p. de pe strada ***** în modul și condițiile stabilite de Lege.

În rest pretențiile din cererea de chemare în judecată, se resping ca neîntemeiate.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedinte de şedinţă,
judecător Vitalii Ciumac