Dosarul nr. 3-1658/2025

H O R E
În n gii

15 decembrie 2025 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecător **Gandrabur Marcel**
Grefier **Negru Elena**

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată de SRL ”Comoliv” împotriva Primăriei și Primarului mun. Chișinău, terț SRL ”Grisan Hamb” cu privire la contestarea actului administrativ individual,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 01 iulie 2025 SRL ”Comoliv” a înaintat **acțiune de contencios administrativ** în contradictoriu cu Primăria și Primarul mun. Chișinău, terț SRL ”Grisan Hamb”, solicitând anularea dispoziției nr. 9-df din 13 septembrie 2024 ”Cu privire la prelungirea relațiilor funciare de locațiune a lotului de pământ din str. ***** cu SRL ”Grisan Hamb”, precum și răspunsului nr. 2-03/1-1134 din 16 iunie 2025 emis în procedura prealabilă.

În motivarea acțiunii s-a menționat că, SRL ”Comoliv” deține cu drept de proprietate terenul cu nr. cadastral ***** și construcția cu nr. cadastral *****, situate pe adresa *****, fapt ce se confirmă prin datele din Registrul bunurilor imobile,. Între str. ***** și terenul proprietate privată al reclamantului este amplasată o porțiune de teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0378 ha, cu modul de folosință amenajare, care aparține administrației publice locale. Contrar normelor legale în vigoare, pe terenul nominalizat cu statut al destinației amenajare, de către terțul SRL ”Grisan Hamb” cu acordul ilegal al Primăriei mun. Chișinău au fost instalate mai multe gherete - pavilioane, adică unități comerciale destinate activității de comerț.

Reclamantul susține cu certitudine, că instalarea și activitatea acestora reprezintă o încălcare flagrantă a reglementărilor de domeniu aferente condițiilor de amplasare și funcționare a gheretelor având în vedere destinația și modul de folosință al terenului, constituie o încălcare a normelor urbanistice în construcție privind distanța minimă față de liniile roșii cadastrale și nu în ultimul rând o nerespectare a distanței legale față de o proprietate privată fapt care a dus și la o violare în flagrant a dreptului de proprietate privată. În contextul ilegalităților sus menționate, prin dispoziția Primarului General al mun. Chișinău nr. 9-df din 13 septembrie 2024 ”Cu privire la prelungirea relațiilor funciare de locațiune a lotului de pământ din str. ***** cu SRL ”Grisan Hamb semnată de către viceprimarul Ceban Ilie, absolut ilegal au fost prelungite provizoriu pe o perioadă de cinci ani relațiile funciare de locațiune cu SRL ”Grisan Hamb” la lotul de pământ cu

nr. cadastral ***** din str. *****, cu suprafața de 0,0378 ha, atrage atenția că prelungirea relațiilor funciare a avut loc anume în scopul amenajării acestui teren și nicidecum sub o altă activitate. Reclamantul SRL ”Comoliv” consideră dispoziția Primarului General al mun. Chișinău nr. 9-df din 13 septembrie 2024 ca fiind un act administrativ individual ilegal și care urmează a fi anulat de către instanța de contencios administrativ, reieșind din următoarele considerente ce succed.

Prezenta acțiune este înaintată în scopul excluderii abuzurilor din partea autorității publice pârâte prin necesitatea de a supune controlului legalității în ordinea contenciosului administrativ a actului administrativ individual favorabil eliberat unui terț, care a fost emis cu încălcarea prevederilor legale, nerespectarea regimului juridic și modului de folosință al terenului, act care nu în ultimul rând lezează grav dreptul de proprietate al reclamantului învecinat cu acest teren. Astfel cu referire nemijlocită la temeinicia acțiunii de judecată, în primul rând este menționabil faptul, că modul de folosință al terenului municipal cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0378 ha în privința căruia prin dispoziția contestată a fost prelungită perioada de locațiune este amenajarea, fapt ce se confirmă cert prin extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la prezenta acțiune de judecată. În realitate, contrar modului de folosință predestinat al terenului enunțat, de către SRL ”Grisan Hamb” în mod ilegal și abuziv au fost instalate o serie de gherete - pavilioane în care își desfășoară activitatea comercială mai mulți agenți economici. În asemenea condiții, la caz se atestă, că la emiterea dispoziției contestate nr. 9-df din 13 septembrie 2024, de către pârât nu a fost efectuată o verificare corespunzătoare a compatibilității dintre situația faptică și de jure, reala utilizare a terenului pe de o parte și modul de folosință al acestui teren prevăzut de actele cadastrale pe de altă parte. Or, modul de folosință ”amenajare” al terenului nicidecum nu prevede și nu permite amplasarea de construcții provizorii cu destinație comercială sau o reconstrucție capitală a acestor construcții comerciale pe acest teren.

În aceeași ordine de idei, persistă o vădită lipsă de corelare între destinația de drept a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0378 ha și utilizarea sa efectivă, astfel emiterea de către autoritatea publică pârâtă a actului administrativ individual contestat este una ilegală, fiind grav încălcate reglementările privind regimul juridic al terenurilor și principiile urbanismului deoarece orice modificare a destinației terenului are loc printr-o decizie a Consiliului mun. Chișinău privind modificarea Planului Urbanistic Zonal. Având în vedere cele enunțate și întrucât terenul nominalizat supra este utilizat de facto pentru activități comerciale prin intermediul gheretelor - pavilioane, fără ca această destinație să fie una conformă cu modul de folosință oficial stabilit prin actele cadastrale, se atestă prezența unui viciu esențial care afectează în mod iremediabil legalitatea actului administrativ contestat și determină caracterul anulabil al acestuia.

Cu certitudine autoritatea publică pârâtă având obligația de a supune analizei situația juridică și faptică actuală a terenului respectiv înainte de a prelungi relațiile funciare de locațiune, cu bună-știință a omis de a constata scopul pentru care terenul a fost transmis în locațiune. Or, având în vedere că scopul transmiterii în locațiune a fost amenajarea, dar în realitate se desfășoară nestingherit activitate de comerț, relațiile funciare de locațiune nu mai

puteau fi legal prelungite. Susține, că emiterea unui act administrativ prin care se tolerează și se prelungește o stare neconformă legii este contrară principiilor statului de drept cât și principiilor consfințite de legislația administrativă: legalitatea, imparțialitatea, egalitatea de tratament, buna-credință etc. Prin emiterea actului contestat, de către pârât a fost efectuată legalizarea unei stări de fapt contrare legii prin favorizarea utilizării terenului într-un mod incompatibil cu destinația acestui teren și a normelor legale în vigoare. Or, potrivit prevederilor art. 21 alin (1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Din conținutul normei legale învederate rezultă cert că autoritățile pot acționa doar în limitele competențelor conferite de legislație, fapt ce nu a avut loc la caz.

În contextul amplasării și activității ilegale a gheretelor pe terenul enunțat, reclamantul atrage atenția asupra faptului, că la data de 29 decembrie 2021, de către Consiliul mun. Chișinău a fost adoptată decizia nr. 15/14 cu privire la aprobarea Regulamentului de comerț local al municipiului Chișinău. Conform pct. 1.3 al Anexei nr. 2 din Regulamentul nominalizat în cadrul activităților de comerț ambulant vor fi utilizate unitățile de comerț ambulant amovile: gherete, tonete (cort) [....] Potrivit pct. 2.1. al Anexei nr. 2 din Regulamentul nominalizat se interzice amplasarea unităților de comerț ambulant (UCA): în centrul nucleu-istoric, pe bulevardele și străzile principale ale orașului Chișinău...conform anexei nr. 2 la decizie [....pe căile pietonale, în cazul în care locul de vânzare și funcționalitatea unității va putea afecta siguranța sau crea incomodități la libera circulație a pietonilor, precum și va afecta spațiile verzi și alveolele pentru pomi, care încalcă prevederile prezentului regulament și a altor acte normative. În corespundere cu Anexa nr. 2 a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 15/14 din 29 decembrie 2021, str. ***** face parte din străzile principale ale mun. Chișinău, respectiv sunt absolut ilegale adoptarea oricăror acte de dispoziție privind amplasarea a astfel de gherete pe această stradă.

Prevederi similare au fost inserate și în Regulamentul de desfășurare a activității de comerț în municipiul Chișinău aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 10/2 din 09 octombrie 2017. Potrivit deciziei Consiliului mun. Chișinău cu privire la aprobarea Regulamentului nominalizat expres este prevăzut că preturile de sector vor evacua/reamplasa în modul stabilit, la expirarea termenului de valabilitate a autorizațiilor de funcționare, precum și a schemelor de amplasare în baza cărora au fost recepționate notificările depuse până la intrarea în vigoare a prezentului Regulament eliberate pentru gheretele și unitățile de comerț ambulant amplasate pe străzile din centrul nucleu-istoric, pe bulevardele și străzile principale conform anexei nr. 2. Prin prisma ambelor decizii și regulamente ale Consiliului mun. Chișinău nominalizate supra, se conchide cert, că pe str. ***** din *****, care face parte din categoria străzilor principale ale orașului, categoric nu este permisă amplasarea a careva unități de comerț stradal ambulant, inclusiv a gheretelor.

Astfel, dispoziția contestată emisă de către pârât prin care s-a dispus prelungirea relațiilor funciare de locațiune a lotului de pământ din ***** aflat în locațiunea SRL ”Grisan Hamb” cu certitudine contravine prevederilor legale nominalizate supra. Prin această dispoziție ilegală s-a admis autorizarea și instalarea în continuare a gheretelor pe o porțiune de teren neprevăzută

pentru astfel de construcții, porțiune de teren care este predestinată pentru amenajare și înverzire. Totodată la emiterea dispoziției, nu s-a luat în considerare și faptul, că nu sunt respectate normativele cadastrale în vigoare față de terenul învecinat, la caz în flagrant sunt lezate drepturile privind proprietatea privată a terenului învecinat care aparține SRL ”Comoliv” cu nr. cadastral *****, deoarece s-a permis instalarea acestor gherete în mod abuziv atât pe hotarul cadastral, liniile roșii cât și pe o porțiune din terenul proprietate privată a reclamantului. Aceste gherete cu o activitate comercială sunt instalate absolut ilegal pe un teren prevăzut pentru amenajare și înverzire, în pofida faptului, că în pct. 1. al dispoziției contestate este indicat faptul că terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0378 ha are o destinație pentru amenajare și înverzire, totuși în mod abuziv prin această dispoziție pct. 2.4. s-a permis reconstrucția capitală cu modificarea aspectului fațadelor acestor gherete pentru o activitate economică, astfel dispoziția contestată conține contradicții și divergențe semnificative care expres duc la nulitatea actului administrativ. O altă circumstanță care demonstrează ilegalitatea actului administrativ contestat îl reprezintă faptul, că la data de 03 aprilie 2025 a fost întocmit raportul lucrărilor cadastrale la nivel de teren și actul de constatare a faptelor executorului judecătoresc, prin care s-au efectuat lucrările de transpunere a punctelor de cotitură a hotarelor terenului și prin care s-a constatat și s-a depistat instalarea și funcționarea ilegală la general a gheretelor litigioase cât și a încălcării hotarului cadastral liniilor roșii precum și ocuparea abuzivă a unei porțiuni din terenul proprietate privată a SRL ”Comoliv” fără acordul proprietarului și fără a se respecta distanța minimă necesară între terenul proprietate privată și gheretele amplasate ilegal.

Sintetizând cele expuse în context, ilegalitatea actului administrativ individual contestat, a dispoziției din 13 septembrie 2024 semnată de către viceprimarul mun. Chișinău, Ceban Ilie, rezidă din următoarele circumstanțe:

Pe terenul cu nr. cadastral ***** transmis în locațiune companiei SRL ”Grisan Hamb” nicidecum nu pot fi amplasate și construite gherete-pavilioane deoarece statutul acestei porțiuni de teren îl constituie amenajarea și înverzirea. Regulamentul de comerț local al municipiului Chișinău aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 15/14 din 29 decembrie 2021 cât și Regulamentul de desfășurare a activității de comerț în municipiul Chișinău aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 10/2 din 09 octombrie 2017 interzic amplasarea de gherete pe str. ***** din mun. Chișinău. Nu sunt respectate normativele cadastrale în vigoare față de terenul învecinat cu nr. cadastral ***** care aparține cu drept de proprietate reclamantului SRL ”Comoliv”, gheretele fiind amplasate pe hotarul cadastral, liniile roșii cât și pe o porțiune din terenul proprietate privată.

În mod ilegal la caz nu s-a respectat procedura transmiterii în locațiune, or actele de dispoziție privind bunurile proprietate publică a mun. Chișinău se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii. La caz, SRL ”Comoliv” dispune de un interes legitim de a solicita anularea actului administrativ individual contestat, întrucât prin activitatea administrativă a pârâtului este în mod direct vătămat dreptul său de proprietate, or gheretele amplasate pe terenul municipal cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0378 ha sunt instalate atât pe hotarul cadastral, liniile roșii cât și pe o porțiune din

terenul cu nr. cadastral ***** care aparține reclamantului cu drept de proprietate, totodată la direct este afectată și activitatea economico-culturală a reclamantului.

Suplimentar, este de reținut, că prin emiterea actului administrativ individual nominalizat și implicit prin activitatea comercială a gheretelor respective, este afectată vizibilitatea, accesul și aspectul estetic al proprietății reclamantului, or SRL ”Comoliv” în calitatea sa de proprietar al terenului învecinat este lipsită de posibilitatea de a beneficia de imaginea unui spațiu verde, într-un cadru natural și armonios edificat, cu respectarea specificului zonei și destinației terenului învecinat pe care sunt amplasate aceste chioșcuri ilegale și care atentează în mod inadmisibil asupra proprietății private a reclamantului, asupra centrului de cultură și agrement destinat unui larg număr al populației. Întru respectarea procedurii prealabile de soluționare a litigiului, SRL ”Comoliv” a înaintat către autoritatea emitentă, Primăria mun. Chișinău o cerere prealabilă, iar prin răspunsul nr. 2-03/1-1134 din 16 iunie 2025 cererea prealabilă a fost respinsă ca neîntemeiată, invocându-se faptul, că dispoziția Primarului General al mun. Chișinău nr. 9-df din 13 septembrie 2024 este legală și întemeiată întrucât nu a fost contestată de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat. În răspunsul oferit în procedura prealabilă, de către pârât nu au fost combătute argumentele de ilegalitate invocate de către reclamant aferente modului de folosință a terenului coraportat la desfășurarea de facto a unei activități comerciale pe acest teren și nici cele legate de încălcarea dreptului de proprietate al reclamantului.

Prin **referințele** Primăriei, Primarului mun. Chișinău și SRL ”Grisan Hamb” s-a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată. *(f.d. 59-63, 76-77)*

În ședința de judecată reprezentanții SRL ”Comoliv”, Ioniță Iurie și Sandu Romeo, au susținut acțiunea în sensul formulat și au pledat în unison pentru admiterea acesteia.

În ședința de judecată Primăria și Primarul mun. Chișinău, SRL ”Grisan Hamb” nu s-au prezentat deși au fost citați în mod legal despre data, locul și ora derulării procesului judiciar, în virtutea art. 218 lit. d) din Codul administrativ, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind poziția participanților prezenți la proces, analizând piesele dosarului prin prisma rigorilor art. 130 din Codul de procedură civilă prin coraportare la prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este admisibilă, însă neîntemeiată și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform **art. 22 din Codul administrativ**, autorităţile 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.

În concordanță cu **art. 93 din Codul administrativ**, fiecare participant probează faptele pe care își 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.

Conform **art. 189 alin. (1) și (2) din Codul administrativ**, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.

În acord cu **art. 194 alin. (1) din Codul administrativ**, în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluţionează din oficiu probleme de fapt şi de drept.

În conformitate 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.

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 și 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.

În conformitate cu **art. 225 din Codul administrativ**, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) și-a exercitat dreptul discreționar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar;

d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

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.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

1. Partea reclamantă contestă dispoziția autorității publice pârâte de prelungire a relațiilor funciare de locațiune cu terțul, care întrunește elementele actului administrativ individual, susceptibil controlului judecătoresc în virtutea art. 206 alin. (1) lit. a) și art. 224 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ. În același timp, partea reclamantă pretinde că actul administrativ contestat îi afectează drepturile și interesele legitime.

2. Competența jurisdicțională materială și teritorială aparține Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani).

3. Drept subiectiv vătămat revendicat de partea reclamantă – dreptul de proprietate.

4. Procedura prealabilă de tranșare a litigiului a fost efectuată, a se vedea răspunsul viceprimarului mun. Chișinău, Ceban Ilie, nr. 2-03/1-1134 din 16 iunie 2025.

5. Corelând data comunicării deciziei pe marginea cererii prealabile cu momentul înaintării acțiunii în judecată, se atestă întrunirea termenului legal de valorificare a acțiunii.

6. Nu există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; nu există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; la aceeași sau la altă instanță de judecată nu se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept. La fel, acțiunea de contencios administrativ corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și a fost depusă de o persoană împuternicită.

În această ordine de idei, instanța de judecată constată cu certitudine că partea reclamantă a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni prevăzute la art. 207 din Codul administrativ.

Raționamentele instanței de judecată.

Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza *Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33*).

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*).

De altfel, instanţa de judecată nu poate exclude un argument sau o circumstanţă pretinsă de o parte care în opinia sa este determinantă şi confirmă poziţia sa, fără a o aprecia prin prisma temeiniciei, pertinenței litigiului în raport cu situaţia de fapt. Or, respectarea principiului egalităţii în faţa legii şi a justiţiei, precum şi dreptul părţilor de a fi auzite, reprezintă un aspect inerent respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 § 1 al Convenţiei pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale.

În plus, principiul *jura novit curia*, aplicabil la judecarea litigiilor enunţă că judecătorul trebuie să aplice acel text de lege care corespunde situaţiei de fapt calificate juridic de către parte, în măsura în care situaţia de fapt respectivă este confirmată de probele administrate în cauză.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului reiterează că efectul articolului 6 § 1 din Convenţie este, *inter alia*, de a plasa un ”tribunal” sub o obligaţie de a efectua o examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor şi probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa.

Totodată instanța învederează jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea şi redactarea sentințelor şi hotărârilor în diferite state (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61*).

Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60*). Or, conform regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, instanţa are obligaţia să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt identificate spre apreciere şi să nu să se limiteze doar la însușirea motivelor şi concluziilor date de participanții procesului.

Comisia Europeană în anul 2006 prin Compendiul de «cele mai bune practici» privind managementul timpului în cazul procedurilor judiciare (Strasbourg, 8 decembrie 2006, CEPEJ(2006)13) [6], a stabilit că, „Judecătorii joacă rolul unui “terţ imparţial” în procesul de soluţionare a unui conflict.

Noţiunea de “act administrativ” este definită atât în legislația autohtonă, cât şi în Rezoluţia (77) Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de

Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. În accepțiunea reglementărilor enunțate, 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 exercitării 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 funcții judiciare.

Controlul judiciar exercitat asupra administraţiei publice dispune de câteva trăsături distincte: este exercitat de către instanţa judecătorească care este independentă sub aspect organizaţional şi funcţional faţă de subiectul controlat; prin intermediul controlului se exercită funcţia instanţei de judecată (justiţiei) în calitatea sa de putere independentă din sistemul frânelor şi contrabalanţelor, care constituie o garanţie a legalităţii şi a contracarării abuzurilor de putere din partea autorităţilor executive; se realizează în cadrul procesului judiciar reglementat de normele juridice procesuale; un cerc de subiecţi speciali ai acestor raporturi juridice; existenţa unui litigiu de drept public în calitate de temei al activităţii de control judiciar; controlul judiciar urmăreşte realizarea a două scopuri: pe de o parte, asigurarea protecţiei drepturilor şi intereselor legale ale persoanelor fizice şi juridice, adică a interesului particular, pe de altă parte, neadmiterea excesului de putere din partea executivului, adică a interesului public; activitatea instanţelor de control asupra autorităţilor administraţiei publice este limitată de următoarele condiţii: temei al exercitării acestuia serveşte doar depunerea unei cereri din partea persoanelor interesate, adică controlul judiciar este mijlocit sau pasiv; obiect al activităţii de control îl constituie doar respectarea de către subiect a cerinţelor legalităţii, dar nu şi ale oportunităţii.

Instanța constată că, în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 13/21-4 din 28 octombrie 2010 a fost încheiat contractul de arendă nr. 5519/2010 din 23 noiembrie 2010, semnat între Primăria mun. Chișinău și SRL ”Grisan Hamb” ce avea ca obiect - terenul cu nr. cadastral ***** situat în ***** *****, cu suprafața de 0,0378 ha.

Prin dispoziția nr. 37-d din 11 aprilie 2016 relațiile contractuale de locațiune au fost prelungite *(f.d. 36)*, actualmente prin dispoziția nr. 9-df din 13 septembrie 2024 semnată de viceprimarul mun. Chișinău, Ceban Ilie, au fost prelungite provizoriu, pe o perioadă de cinci ani, fără drept de privatizare, relațiile funciare de locațiune a terenului cu nr. cadastral ***** situat în ***** *****, cu suprafața de 0,0378 ha, pentru amenajare, conform schemei-anexă. *(f.d. 12)*

Instanța atestă că abilitatea legală de a emite dispoziția contestată de SRL ”Comoliv” rezidă din prevederile art. 9 alin. (2) lit. h) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art. 6 din Legea privind statutul municipiului Chișinău, art. 14 alin. (2) lit. b)-e), art. 29 alin. (1) lit. a), g) și alin. (2) din Legea privind administrația publică locală, pct. 25 lit. d din Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/23 din 02 aprilie 2013 ”Cu privire la aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”, Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și de locațiune care au ca obiect terenuri municipale, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/13 din 16 iulie 2020, dispoziția Primarului General

al mun. Chișinău nr. 1616-dc din 01 noiembrie 2022 ”Cu privire la delegarea unor atribuții ale Primarului General, Viceprimarilor și Secretarului Consiliului mun. Chișinău”.

Anterior, decizia de acordare în locațiune primară nu a fost contestată, nici cea de prelungire a relațiilor contractuale de locațiune (2016), astfel conturându-se o stabilitate a relațiilor instaurate între reclamant și autoritatea publică locală, în acest sens fiind relevant *principiul securității raporturilor juridice* consfințit la art. 30 din Codul administrativ - autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile 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.

Prin procesul-verbal nr. 1032 din 24 noiembrie 2011 s-a dispus spre recepție finală un complex de pavilioane comerciale din elemente demontabile din str. *****. *(f.d. 88-89)* prin urmare aserțiunea cu privire la ilegalitatea gheretelor este lipsită de substanță logico-juridică.

Prin prezenta acțiune, SRL ”Comoliv” se erijează în postura Oficiului Teritorial al Cancelariei de Stat, din moment ce intervine cu teza salvgardării statului de drept și protejării interesului public și patrimoniului național. Or, în lumina acestor competențe conferite expres prin Legea privind administrația publică locală, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat nu a contestat dispoziția nr. 9-df din 13 septembrie 2024, fapt ce denotă *inter alia* lipsa unor suspiciuni rezonabile de ilegalitate a dispoziției nominalizate. De altfel, dispoziția nr. 9-df din 13 septembrie 2024 a fost comunicată Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat care a supus-o controlului de legalitate, însă prin necontestarea ei în instanța de contencios administrativ, implicit s-a recunoscut legalitatea acesteia. În lumina Legii privind administrația publică locală, dispoziția vizată constituie obiect al controlului exercitat de Cancelaria de Stat, iar faptul exercitării acestui control derivă din scrisoarea nr. 1306/OT-111 din 17 iunie 2025. *(f.d. 35)*

SRL ”Comoliv” enunță în conținutul acțiunii despre o discordanță între starea de jure și cea de facto cu privire la reala utilizare a terenului și modul de folosință prevăzut de actele cadastrale. De asemenea, SRL ”Comoliv” subliniază că dispoziția contestată afectează vizibilitatea, accesul și aspectul estetic al proprietății sale. În ipoteza unor asemenea alegații, partea reclamantă s-ar putea prevala de invocarea dreptului de vecinătate în corespundere cu art. 586 din Codul civil care enunță că, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.

Dreptul de vecinătate este chemat să instaureze un climat favorabil între vecini pe dimensiunea respectului reciproc și excluderea influenței produse de terenurile învecinate. Dreptul de vecinătate nu intervine în sfera drepturilor de proprietate ale vecinilor ci în sfera folosinței și posesiei. Simpla invocare a unor drepturi protejate de lege nu este suficientă atât timp cât nu se face dovada că încălcarea derivă anume de la terenul învecinat, atentarea este

considerabilă și inadmisibilă, iar substanța acestui drept este afectată. Dreptul vătămat nu se declară într-o manieră abstractă și iluzorie ci concret și efectiv.

Asemenea litigii civile se examinează în modul și condițiile stabilite de reglementările de sorginte civilă, de către instanțele de drept comun.

Pe o altă undă de idei, din conținutul procesului-verbal de cercetare la fața locului din 08 octombrie 2025 se deduce că depășirea hotarului constatată de partea reclamantă a fost lichidată prin demontarea porțiunii din gheretă amplasate pe hotar. *(f.d. 78-79)*

Pe dimensiunea penală, nu au fost prezentate acte ce ar consolida afirmația părții reclamante cu privire la caracterul ilicit al dispoziției criticate, mai mult, partea reclamantă nu a fost mandatată să acționeze din numele autorităților statale competente atunci când pretinde *inter alia* protecția patrimoniului municipal.

A se avea în vedere că, în corespundere cu art. 1280 alin. (1) și (2) din Codul civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locaţiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. La expirarea termenului locaţiunii, **locatarul are dreptul prioritar** la încheierea contractului pe un nou termen dacă: a) şi-a onorat anterior obligaţiile contractuale; b) bunul se dă în locaţiune pe un nou termen; c) este de acord cu noile condiţii contractuale stabilite de locator.

Autoritatea pârâtă a respectat exigențele legale pre citate, iar supozițiile lansate de partea reclamantă cu privire la necesitatea organizării licitației publice sunt nejustificate atât din perspectiva acestei norme legale care are forță juridică superioară în raport cu cadrul normativ subordonat legii, totodată, licitația publică nu este aplicabilă situațiilor de prolongare a relațiilor contractuale.

Examinarea unui caz este un duel al probelor, respectiv probele au importanță pentru părți în egală măsură. Întrucât nu se poate elucida cazul supus examinării numai pe baza afirmațiilor părților, este imperioasă acumularea cât mai multor date obiective care permit o vizionare de ansamblu a cauzei deferite judecății.

Instanța de judecată menționează că, părțile, nu pot opera cu supoziții sau concluzii superficiale și declarative ci doar cu argumente și probe convingătoare, standardul de probă în genurile date de spețe este unul foarte înalt deoarece este menit să excludă erori în această evaluare. Încă în dreptul roman s-a consacrat adagiul: *”idem est non esse et non probari”*, ceea ce semnifică că a nu fi sau a nu fi probat este același lucru.

În materia dreptului, gradul de satisfacție este numit standard de probă și poate lua trei forme de bază: (a) ”preponderența probelor”, standardul folosit în majoritatea cauzelor civile; (b) ”dincolo de orice îndoială rezonabilă”, standardul folosit în procesele penale; (c) ”dovezi clare și convingătoare”, un standard intermediar.

Sintetizând, instanța de judecată relevă că Primarul mun. Chișinău a aplicat elocvent normele juridice relevante cazului, iar titularul acțiunii nu a invocat argumente plauzibile și persuasive întru anularea dispoziției contestate.

În conformitate cu prevederile art. 224-225 din Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ înaintată de SRL ”Comoliv” împotriva Primăriei și Primarului mun. Chișinău, terț SRL ”Grisan Hamb”, cu privire la anularea dispoziției nr. 9-df din 13 septembrie 2024 ”Cu privire la prelungirea relațiilor funciare de locațiune a lotului de pământ din str. ***** cu SRL ”Grisan Hamb”.

Hotărârea susceptibilă de atac cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii judecătorești, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței
Judecătorul **Gandrabur Marcel**