Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. Violeta Chisiliță)

Dosarul nr. 3a-1783/25 (2-23042409-02-3a-22052025)

D E C I Z I E

21 ianuarie 2026 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

Completul de Contencios Administrativ în componența:

Președintele completului, judecătorul	Sîrbu Victoria
Judecătorii	Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefier	Papuc Daniela

examinând în ședință publică, apelul declarat de către SRL „Belșugul Gliei" împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 12 februarie 2025, adoptată în cauza la acțiunea în contencios administrativ înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Belșugul Gliei" împotriva Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău cu privire la anularea actului administrativ,

A C O N S T A T A T:

Argumentele părților:

La 22 martie 2023 Societatea cu Răspundere Limitată „Belșugul Gliei" (*în continuare SRL „Belșugul Gliei"*), a depus o acțiune împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău cu privire la anularea actului administrativ. Acțiunea a fost concretizată prin cererea din 31 ianuarie 2025. (f.d.95-99), solicitând:

- anularea Actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021;

- obligarea pârâților de a examina cererea din 2 aprilie 2018 depusă de SRL „Belșugul Gliei" la Primăria mun. Chișinău, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă nr. 3600/2003.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la 7 februarie 2023, în persoana administratorul Oprea Victor, s-a adresat către Primăria Municipiului

Chișinău și Direcției Funciar cu cerere prin care a solicitat eliberarea Deciziei nr. 133 din 15 noiembrie 2018, contractul de arendă nr. 0390/2021 și anularea actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021 ca fiind emise ilegal. Temeiul solicitări informație constă în faptul că, la 7 aprilie 2003 a fost încheiat contractul de arendă cu nr 3600/2003 cu termenii de valabilitate pe 7 ani. La 4 iunie 2009 a fost întocmit între SRL „Belșugul Gliei" administrator Oprea Victor și Primăria municipiului Chișinău Acord - Adițional la contractul de arendă cu nr 3600/2003. Potrivit pct. 2 din Acordul Adițional a fost stabilit termenul de valabilitate al contractului de arendă nr 3600/2003 până la 7 aprilie 2018.

Consecvent, a menționat reclamanta că la 2 aprilie 2018, la Primăria mun. Chișinău a fost depusă cererea înregistrată cu nr.06-111/2152, prin care SRL „Belșugul Gliei" a solicitat prin Acord - Adițional prelungirea contractului de arendă nr. 3600/2003 din 7 aprilie 2003 cu anexarea documentelor necesare. La 10 aprilie 2018, a primit răspuns la cererea adresată din 2 aprilie 2018 prin care au fost informați despre faptul că pentru prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din ***** este necesar să fie prezentate la Direcția funciară a Primăriei extrasul din Registru Bunurilor Imobile cu datele actualizate în conformitate cu prevederile deciziei privind înregistrarea persoanei juridice în rezultatul reorganizării prin transformare din 22 iulie 2016 și planul geometric de la Serviciul cadastral „Chișinău", ridicarea topografică cu situația la zi (scara 1:500), extrasul din Registru de stal al persoanelor juridice și certificatul despre starea financiară și relații cu bugetul care au fost prezentate în termenul solicitat toate acte solicitate de către funcționarii Primăriei Municipiului Chișinău.

Suplimentar, a notat că, la 16 octombrie 2020 a fost depusă cerere prin care a fost solicitată informația despre etapa examinării și soluționării cazului dat. La 9 noiembrie 2020 prin răspunsul Direcției Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău au fost informați că cererea se află în stadiul de examinare și despre rezultatul examinării vor fi informați ulterior. Iar, la 20 ianuarie 2021 de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău a fost întocmit un Act de constatare în teren, care îl consideră ilegal deoarece reprezentantului, SRL „Belșugul Gliei" nu a fost înștiințat legal despre întocmirea actului de constatare în teren, nu a participat la măsurările în cauză și respectiv nu a avut posibilitate dea lua cunoștință și a semna acest act.

Deasemenea, a indicat reclamanta că, potrivit actului de constatare în teren în urma controlului s-a constatat că a fost ocupat terenul cu suprafața de 0,0448 m^2, însă de fapt terenul în cauză a fost transmis inițial prin planul general al proiectului coordonat cu 12 (doisprezece) autorități statale, iar construcțiile au fost construite potrivit proiectului și a planului general. Iar, careva încălcări în construcția imobilelor pe terenul aferent și teren ocupat abuziv indicat în actul respectiv nu s-au comis. În urma luării de cunoștință cu răspunsul din data 19 iulie 2022 nr. 5243, expediat de Primăria mun. Chișinău care poartă un caracter informativ - consultativ, conducerea SRL „Belșugul Gliei", este în imposibilitate de a modifica construcțiile și planul general al proiectului care a fost coordonat conform legii încă în anul 1997 și ridicările topografice din anul 2009 și din anul 2019 care au fost bazate tot pe planul general al proiectului din 1997.

A mai comunicat că, nefiind de acord cu răspunsul din 19 iulie 2022 , s-a adresat cu cerere prealabilă prin care a solicitat Primăria municipiului Chișinău să-i elibereze Decizia cu nr. 133 din 15 noiembrie 2018, Contractul de arendă nr.0390/2021 și anularea actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021 ca fiind ilegal. La 23 februarie 2023 prin oficiul poștal a primit răspuns, prin care au fost informați că cerințele înaintate au fost respinse ca neîntemeiate.

Concomitent, reclamanta a menționat că, conform bilanțului pe întreprindere concretă al Direcției generale arhitectură și urbanism și relații funciare, eliberat pentru efectuarea plaților semestriale a terenului arendat, este indicat contractul nr. 0390/2021 și decizia nr. 133 din 15 noiembrie 2018. Ultima plată pentru folosirea terenului cu ***** din *****, conform contractului nr. 0390 /2021 a fost achitată potrivit ordinului de plată nr.1 din 17 ianuarie 2023 în sumă de 2660,00 lei. Iar referitor la anularea actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021, ține să menționeze că actul a fost efectuat fără prezența SRL „Belșugul Gliei", respectiv, potrivit planului general al proiectului, ridicării topografice din 9 iunie 2009 și ridicării topografice din 29 mai 2019 conducerea SRL „Belșugul Gliei" nu a depășit hotarele terenului menționat, respectiv plata pentru arenda terenului se efectuează conform suprafeței indicate în actele sus menționate.

La fel, a atras atenția reclamanta că, pe terenul arendat cu consimțământul Primăriei mun. Chișinău a fost construit și amenajat terenul conform proiectului și ridicării topografice coordonate cu Primăria și Consiliul municipiului Chișinău. Astfel, careva încălcări în construcția imobilelor pe teren aferent și teren ocupat abuziv indicat în act nu s-au comis. Iar în urma luării de cunoștință cu răspunsul

din data 19 iulie 2022 nr. 5243, expediat de Primăria mun. Chișinău, care poartă un caracter informativ - consultativ, reclamantul susține că este în imposibilitate de a modifica construcțiile și planul general al proiectului care a fost coordonat conform legii încă în anul 1997 și ridicările topografice din anul 2009 și din anul 2019 care au fost bazate fot pe planul general al proiectului din 1997.

În baza celor expuse, reclamanta și-a fundamentat pretențiile în baza Legii cu privire la administrația publică locală, articolele 2, 6, 10,16, 93, 94, 141, 206, 218 din Codul administrativ și articolele 118, 166-167 din Codul de procedură civilă.

Astfel, reclamanta a solicitat, anularea actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021; obligarea pârâților la eliberarea Deciziei nr. 133 din 15 noiembrie 2018; obligarea eliberării contractul de arendă nr. 0390/2021 în baza acordului adițional din 4 iunie 2009 și a planului general a proiectului.

Consecvent, la 31 ianuarie 2025, reclamanta SRL „Belșugul Gliei", a formulat o cerere de concretizare a pretențiilor din acțiunea inițială.

În motivarea cererii formulate, reclamantul reține faptul că, pârâții, din start, au acționat cu rea credință, deoarece nu au emis în termeni legali decizia cu privire la cererea reclamantului de prelungire a contractului depusă la data de 10 aprilie 2018 și nu au semnat un contract nou. De fapt aceste acte administrative, în realitate, au existat însă din motiv că urma intrarea în vigoare a modificărilor noi în legislația ce ține de arenda terenurilor publice, administrația publică locală a omis termenul de eliberare a acestora până în final menționând că nici nu au existat, iar în consecință în prezent a refuzat prin scrisoarea nr. 2-03/-464 eliberarea unei decizii sau contract prin care să fie instituită superficia asupra terenului arendat anterior de către SRL „Belșugul Gliei". Cu referire la dosarul administrativ prezentat de către reprezentantul pârâților, nu este clar pentru ce achită SRL „Belșugul Gliei" trimestrial administrației publice locale, pentru superficie sau pentru arendă conform dovezilor de achitate eliberate de către DGAURF. Astfel, apreciază critic alegațiile pârâților precum că acțiunea înaintată urmează a fi declarată ca fiind inadmisibilă, deoarece la data de 2 aprilie 2018 SRL „Belșugul Gliei" a depus cerere la Primăria mun. Chișinău, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă nr. 3600/2003, iar Primăria mun. Chișinău urma să soluționeze în termen această cerere.

În consecință, a menționat reclamanta că, reieșind din acțiunile ilegale ale Primăriei, continuă până în prezent să achite arenda însă presupus în lipsa unui

contract de arendă sau acord adițional de prelungire a termenului de arendă în acest sens, totodată lipsește o decizie sau un contract de instituire a dreptului de superficie.

Cu privire la alegațiile reprezentantului pârâților, precum că ar fi expirat termenul de contestare a actelor administrative, reclamanta îl apreciază critic din motiv că un răspuns de la Primărie cu referire la cererea reclamantei din 2 aprilie 2018, până în prezent nu este, ceea ce se adeverește prin răspunsurile Preturii sec. Botanica din 26 aprilie 2021 și 15 octombrie 2021 și răspunsurile Primăriei din 12 septembrie 2022, și 20 octombrie 2022.

În acest context, reclamanta a reformulat pretențiile sale, solicitând, anularea Actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021; obligarea pârâților de a examina cererea din 2 aprilie 2018 privind prelungirea contractului de arendă nr. 3600/2003.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 12 februarie 2025, s-a respins acțiunea depusă de SRL „Belșugul Gliei" împotriva Primarului General al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău cu privire la anularea actului administrativ.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 13 februarie 2025 SRL „Belșugul Gliei", reprezentată de avocatul Pînzaru Dorian, a declarat cerere de apel, prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 12 februarie 2025, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă.

Termenul de declarare a apelului:

Potrivit art. 232 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate.

Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii instanței de fond a fost pronunțat public la 12 februarie 2025, iar apelul nemotivat a fost declarat la 13 februarie 2025. Hotărârea motivată a fost recepționată de către administratorul SRL „Belșugul Gliei", Oprea Victor, la 16 mai 2025, fapt ce se confirmă prin recipisa anexată la materialele cauzei (f.d.128), iar apelul motivat a fost depus la 3

iunie 2025. Prin urmare, Colegiul constată că atât apelul nemotivat, cât și cel motivat au fost depuse în interiorul termenului legal.

Argumentele participanților la proces:

În cererea de apel, apelanta SRL „Belșugul Gliei”, reprezentată de avocatul Pînzaru Dorian, a reiterat argumentele de fapt ce au fost indicate în cererea de chemare în judecată din 22 martie 2023, concretizată ulterior prin cererea din 31 ianuarie 2025.

Suplimentar, a indicat apelantul că, apreciază critic constatarea instanței de judecată a faptului precum că Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, și-a îndeplinit obligațiunile ce îi revin conform legii și i-a comunicat solicitantului despre procedura examinării prelungirii contractului de arendă și despre condițiile care se impun în vederea prelungirii relațiilor funciare, ceea ce ar presupune examinarea cererii nr. 06-111/2152 din 2 aprilie 2018, or, raportat la caz, Primăria mun. Chișinău nu a acceptat sau refuzat prelungirea contractului de arendă nr. 3600/2003 din 7 aprilie 2003, un răspuns cu referire la această cerere nu a fost emis. Prin urmare, consideră că cererea formulată de către SRL „Belșugul Gliei” cu privire la prelungirea contractului de arendă a rămas fără examinare. În același sens, apreciază critic faptul că instanța de fond a reținut ca răspuns la cererea reclamantului de prelungire a contractului de arendă scrisorile din 9 noiembrie 2020 și din 16 august 2021 a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău. De fapt, cererea nr. 06-111/2152 din 2 aprilie 2018, adresată de către reclamant primăriei mun. Chișinău, urma a fi examinată până la data de 2 mai 2018, cu semnarea unui nou acord adițional de prelungire a contractului de arendă încheiat în baza Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 13/13-9 din 27 martie 2003, pentru folosirea lotului de pământ ***** din ***** sau un refuz de prelungire a contractului de arendă.

Deasemenea, a menționat apelantul că, reieșind din acțiunile ilegale ale Primăriei, SRL „Belșugul Gliei” continuă până în prezent să achite arenda însă în lipsa unui contract de arendă sau acord adițional de prelungire a termenului de arendă în acest sens, totodată lipsește o decizie sau un contract de instituire a dreptului de superficie.

Consecvent, a indicat că, la 20 ianuarie 2021, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău a întocmit Actul de constatare în teren, conform căruia magazinul cu autogestiune pe arendă nr. 31,

fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău privind repartizarea terenurilor, a ocupat ilegal un lot de pământ (parte din terenul cu *****, cu suprafața totală de circa 0.0448 ha, teren proprietate municipală.

Prin raportare la caz, a specificat că, a prezentat probe în ședința de judecată și a menționat faptul că, de când a început activitatea magazinul cu autogestiune pe arendă nr. 31, în suprafața primită în arendă a fost inclusă și suprafața de 0,0448 ha din terenul cu *****, ceea ce se confirmă prin certificatul de urbanism și autorizația de construire, terenul la care se face referire de fapt prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014, ulterior ilegal a fost aprobat ca fiind teren proprietate publică.

La 19 ianuarie 2026, reprezentantul pârâților, Primarul general al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, Veaceslav Nogai, a depus cerere de examinare a cauzei în lipsă, fiind în imposibilitate de a se prezenta în ședința de judecată, pe motiv că participă la o ședință de judecată în altă instanță. Totodată, a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În temeiul dispozițiilor art. 239 alin. (2) din Codul administrativ, instanța a admis cererea și a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului pârâților Primarul general al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, Veaceslav Nogai.

În ședința de judecată reprezentantul apelantei SRL „Belșugul Gliei”, avocatul Pînzaru Dorian, a susținut cererea de apel înaintată pe motivele de fapt și de drept invocate și a solicitat admiterea acesteia.

Aprecierea instanței de apel:

Potrivit art. 195 din Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169–171.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii - respinge apelul.

În conformitate cu prevederile art. 231 alin. (2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Potrivit art. 219 alin.(1)-(3) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal

admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Admisibilitatea acțiunii:

Completul judiciar notează că controlul preliminar asupra admisibilității reprezintă o etapă obligatorie, ce vizează delimitarea strictă a tipului de acțiune și a cadrului juridic în care urmează a fi analizată pretenția dedusă judecății.

În conformitate cu art. 207 alin. (1) din Codul administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Conform art. 3 din Codul administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept.

În acord cu art. 6 din Codul administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea și emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea și încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea și întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract

administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sânt părți ale procedurii administrative.

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

Conform art. 11 alin. (1) - (2) din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terții, ale căror drepturi sânt afectate de actul administrativ individual, nu sânt destinatarii acestuia.

Potrivit art. 20 din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi 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.

În conformitate cu art. 206 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare).

Analizând obiectul cererii deduse judecății, se atestă că reclamanta solicită, anularea Actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021 și obligarea pârâților de a examina cererea din 2 aprilie 2018 privind prelungirea contractului de arendă nr. 3600/2003.

În aceste condiții, acțiunea formulată, se subscriu acțiunii în contestare și acțiunii în realizare, potrivit art. 206 alin. (1) lit. a) și c) din Codul administrativ.

Totodată, în temeiul dispozițiile art. 191 alin. (1) și art.196 alin. (1) din Codul administrativ, referitoare la competența materială și teritorială a instanțelor în materie de contencios administrativ, se constată că acțiunea introdusă de reclamant a fost înaintată instanței competente, fiind respectate cerințele privind competența jurisdicțională atât sub aspect material, cât și teritorial.

Conform 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.

În temeiul art. 39 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

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

La caz, se reține că, actul de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021, privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare lotul de pământ din ***** *****, prin care a impus demontarea gardului construit neautorizat și eliberarea terenului proprietate municipală cu aducerea acestuia în stare bună de folosință, este un act administrativ individual defavorabil reclamantului, ținând cont că în sarcina apelantei au fost puse sancțiuni și restricții, prin care se pretinde că limitează dreptul ultimului de a exercita activitatea de antreprenoriat.

Prin urmare, cerința referitoare la existența unui drept legitim pretins a fi vătămat este întrunită, iar reclamanta are dreptul la controlul judecătoresc al activității administrative, în sensul art. 39 din Codul administrativ.

În acord cu art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, *până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege.*

Conform art. 209 alin. (1) lit. a) și (3) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia. Pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

Analizând materialele dosarului, se constată că, prin cererea prealabilă din 27 decembrie 2023 reclamanta a solicitat anularea actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021, astfel, ultima s-a conformat exigenței de respectare a procedurii prealabile.

În același context, instanța menționează că în actul administrativ contestat, informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține.

Totodată, prin cererile din 2 aprilie 2018 și 16 octombrie 2020, SRL „Belșugul Gliei" a solicitat Primăriei mun. Chișinău, prelungirea contractului de arendă nr. 3600/2003 și examinarea cererilor formulate.

Totodată, actele cauzei și ale dosarului administrativ indică asupra faptului că decizia cu privire la soluționarea cererii prealabile cu nr. 2-03/1-464 a fost emisă la 20 februarie 2023, totodată potrivit plicului, decizia a fost recepționată la 6 martie 2023 (f.d.13), astfel instanța apreciază că acțiunea a fost depusă în instanța de judecată în termenul prevăzut de art. 209 din Codul administrativ.

Analizând dispozițiile legale aplicabile și circumstanțele concrete ale cauzei, Completul judiciar constată că reclamanta are calitatea de persoană legitimă pentru a sesiza instanța de contencios administrativ, a respectat procedura și termenul de depunere a acțiunii, iar obiectul cererii nu se încadrează în situațiile exceptate de la controlul judiciar. În aceste condiții, nu se identifică motive de inadmisibilitate a acțiunii, iar instanța de fond a apreciat corect că sunt întrunite condițiile pentru admiterea acesteia.

Raționamentele asupra fondului acțiunii:

Examinând materialele dosarului, actele procedurale și înscrisurile anexate, instanța de apel reține următoarele circumstanțe de fapt.

Din materialele cauzei, rezultă că la 7 aprilie 2003, între Magazinul cu autogestiune pe arendă nr. 31 (reorganizat în SRL „Belșugul Gliei") și Primăria mun. Chișinău a fost semnat contractul de arendă nr. 3600/2003, în baza Deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 13/13-9 din 27 martie 2003, pentru folosirea lotului de pământ ***** din ***** (f.d.2-4 dosar administrativ), modificat prin acordul adițional din 4 iunie 2009. (f.d.12 dosar administrativ).

La 2 aprilie 2018 SRL „Belșugul Gliei" a depus o cerere la Primăria mun. Chișinău, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă nr. 3600/2003. (f.d.17).

Prin scrisoarea nr. 01/1-08-1046 din data de 10 aprilie 2018, Primăria mun. Chișinău a solicitat reclamantei SRL „Belșugul Gliei" acte adiționale necesare

pentru examinarea chestiunii privind prelungirea contractului de arendă. (f.d.15 dosar administrativ).

Prin cererea înregistrată la data de 16 octombrie 2020, reclamanta SRL „Belșugul Gliei" a solicitat Direcției Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău să fie informată despre etapa examinării chestiunilor privind terenurile din str. Aeroport 1/1, *****. (f.d.19 verso dosar administrativ).

Prin răspunsul din 9 noiembrie 2020, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău pe marginea cererii din 16 octombrie 2020 comunică SRL „Belșugul Gliei" că, prelungirea relațiilor funciare a lotului de pământ cu numărul cadastral ***** din ***** va fi examinată conform Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune a terenurilor municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16 iulie 2020, care la pct. 25 prevede că, prelungirea termenului superficiei/locațiunii în condițiile anterior stabilite se va efectua prin încheierea unui acord adițional, în baza dispoziției primarului general al municipiului Chișinău sau viceprimarului de ramură căruia i s-au delegat împuterniciri exprese în acest sens de către Primarul General al municipiului Chișinău, cu avizul favorabil al comisiei de specialitate a Consiliului municipal Chișinău (pentru construcții, arhitectură și relații funciare). Despre aceasta va fi informată suplimentar, or cererea depusă se află în proces de examinare.(f.d.19 dosar administrativ).

Subsecvent, la 20 ianuarie 2021, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău a întocmit Actul de constatare în teren, prin care a constatat că, magazinul cu autogestiune pe arendă Nr. 31, fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău privind repartizarea terenurilor, *a ocupat ilegal un lot de pământ* (parte din terenul cu *****, cu suprafața totală de circa 0.0448 ha, teren proprietate municipală. Terenul sus-menționat, ilegal este folosit ca parcare auto cu plată (pe perimetru este îngrădit cu un gard neautorizat din foi de tablă-gofrată). Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014, terenul cu ***** a fost delimitat ca teren proprietate municipală de uz public. Derogările menționate contravin articolelor 20, 21 și 101 din Codul funciar, art. 28 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executorii lucrărilor de construcție", Legii nr, 835 din 17 iunie 1996 privind principiile urbanismului si

amenajării teritoriului, Planului Urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 iulie 2007. Drept măsură, s-a impus demontarea gardului neautorizat, eliberarea terenului proprietate municipală cu aducerea acestuia în stare bună de folosință din *****. (f.d.11).

Iar, prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-464 din 20 februarie 2023, cererea prealabilă a reclamantei SRL „Belșugul Gliei" din 27 decembrie 2022 a fost respinsă ca tardivă. (f.d.12).

Pe cale de consecință la 22 martie 2023 reclamanta a sesizat instanța de contencios administrativ, obiectul cererii deduse judecății, fiind anularea Actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021 și obligarea pârâților de a examina cererea din 2 aprilie 2018 privind prelungirea contractului de arendă nr. 3600/2003.

Cu referire la pretențiile formulate de SRL „Belșugul Gliei" privind obligarea examinării cererii nr. 06-111/2152 din 2 aprilie 2018 de prelungire a contractului de arendă sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse din următoare considerente.

În primul rând, Completul judiciar apreciază critic argumentul apelantei potrivit căruia Primăria municipiului Chișinău nu ar fi emis niciun răspuns la cererea nr. 06-111/2152 din 2 aprilie 2018, întrucât această susținere este contrazisă de materialele dosarului, or, potrivit răspunsului nr. 01/1-08-1046 din 10 aprilie 2018, emis la cererea respectivă, SRL „Belșugul Gliei" a fost informată că, pentru prelungirea termenului de arendă al terenului situat pe *****, era necesar să prezinte la Direcția funciară a Primăriei următoarele documente: extrasul din Registrul Bunurilor Imobile cu datele actualizate conform deciziei de reorganizare a persoanei juridice prin transformare din 22 iulie 2016, planul geometric emis de Serviciul cadastral „Chișinău", ridicarea topografică actualizată la scara 1:500, extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice și certificatul privind situația financiară și relațiile cu bugetul. (f.d.15 dosar administrativ).

În al doilea rând, Completul judiciar atestă că, potrivit răspunsului din 9 noiembrie 2020, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău i-a comunicat reclamantului că prelungirea relațiilor funciare va fi examinată conform Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune a terenurilor municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16 iulie 2020.

Consecvent, prin răspunsul nr. 21/1045 din 16 august 2021, emis la cererea nr. 1045 din 8 iulie 2021 cu privire la examinarea suplimentară a materialelor depuse anterior, apelanta a fost informată că pentru examinarea cererii și materialelor suplimentare urmează să demonteze benevol construcțiile neautorizate și gardul edificat pe terenul municipal, iar în caz de neconformare, Pretura sect. Botanica va iniția procedura de demolare a construcțiilor neautorizate. (f.d.18).

În aceeași ordine de idei, cât privește argumentul apelantei potrivit căruia nu poate modifica construcțiile și planul general al proiectului, Completul judiciar constată că această susținere nu reflectă un drept subiectiv care să poată fi protejat prin prisma dreptului administrativ, ci reprezintă o justificare pur declarativă.

În temeiul probelor administrate și al normelor legale incidente, Completul judiciar reține că, răspunsurile Primăriei mun. Chișinău, au fost emise cu respectarea cerințelor de motivare prevăzute de art. 118 din Codul administrativ, cât și cu respectarea exigențelor legale și procedurale aplicabile, fiind fundamentate pe dispozițiile relevante din Legea nr. 133/2018 privind modificarea Codului civil și instituirea dreptului de superficie, precum și pe constatările rezultate din Actul de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021 privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare.

Astfel, Colegiul reține că, autoritatea publică a examinat cererile prin prisma regimului juridic al terenului situat în mun. Chișinău, ***** fiind delimitat ca teren proprietate municipală de uz public. Respectiv, pentru prelungirea relațiilor funciare a lotului de pământ cu numărul cadastral ***** din ***** SRL „Belșugul Gliei” a fost informată că cererea va examinată conform Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune a terenurilor municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16 iulie 2020.

În acest context, Completul judiciar remarcă că, începând cu 1 martie 2019, prin Legea nr. 133/2018 privind modificarea Codului civil și instituirea dreptului de superficie, drepturile de arendă anterioare nu conferă automat un drept de folosință asupra terenului, ci doar posibilitatea de a solicita instituirea dreptului de superficie, în baza căreia a fost adoptată decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16 iulie 2020 despre aprobarea Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale.

Așadar, Completul judiciar reține că, conform art. 28 din Legea nr. 133 din 15.11.2018, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-

teritoriale (indiferent ca face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile daca proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c); d) nu are niciun drept asupra terenului.

Deasemenea, prevederi similare se regăsesc și în art. 29 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, nr. 1125 din 13 iunie 2002.

Astfel, conform art. 40^8 alin, (9) din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25 februarie 1998, indică modalitatea de înregistrare a superficiei conform art. 29 din Legea nr. 1125/2002. Conform prevederilor pct. 12 din Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău, nr. 11/13 din 16.07.2020, în cazurile prevăzute la art. 29 alin. (1), lit. e) din Legea 1125/2002, dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc prin decizia Consiliului mun. Chișinău.

Raportând normele de drept la circumstanțele speței, se constată că la moment Consiliul mun. Chișinău nu a emis nici o decizie cu indicarea părții din teren asupra căreia este instituită superficia. Prin urmare, pentru a fi stabilite dimensiunile concrete ale părților de teren pe care se instituie superficia este necesar ca apelanta să depună în adresa administrației publice locale o cerere cu privire la stabilirea superficiei, care la moment se atestă că nu este depusă o astfel de cerere din partea apelantei.

Prin urmare, apelanta nu poate pretinde încălcarea dreptului la examinarea cererii nr. 06-111/2152 din 2 aprilie 2018, întrucât Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, și-a îndeplinit obligațiunile ce îi revin conform legii și i-a comunicat solicitantului despre procedura examinării prelungirii contractului de arendă și despre condițiile care se impun în vederea prelungirii relațiilor funciare cât și faptul că decizia Consiliului

municipal Chișinău nr. 133 din 15 noiembrie 2018 și contractul de arendă nr. 0390/2021, invocate de apelantă, nu există. (f.d.24).

În aceeași ordine de idei, Completul judiciar subliniază că instanța nu poate obliga Primăria municipiului Chișinău să prelungească un contract de arendă care, din punct de vedere juridic, nu mai există și nu produce efecte legale. Or, prelungirea presupune existența unui raport juridic valabil și actual, susceptibil de continuare, iar în lipsa unui asemenea contract, autoritatea publică nu poate fi constrânsă să prelungească un raport juridic care nu mai subzistă.

Cu referire la alegațiile apelantei, precum că nu îi este clar pentru ce aceasta achită trimestrial administrației publice locale, pentru superficie sau pentru arendă conform dovezilor de achitate eliberate de către DGAURF, Completul judiciar notează că, în sensul Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, bonurile de plată prin care se confirmă achitarea plăților pentru folosirea terenului, nu sunt acte ce confirmă prelungirea termenului contractului, or plata pentru folosirea terenului nu echivalează cu un contract de arendă sau locațiune.

Referitor la pretenția apelantei privind anularea actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021 privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare lotul de pământ din ***** *****, prin care s-a dispus demontarea gardului neautorizat și eliberarea terenului proprietate municipală cu aducerea acestuia în stare bună de folosință, instanța constată următoarele.

La 20 ianuarie 2021 Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei municipiului Chișinău a întocmit actul de constatare în teren, constatând că magazinul cu autogestiune pe arendă nr. 31, a ocupat fără autorizație un lot de pământ, parte din terenul *****, proprietate municipală, cu suprafața de circa 0,0448 ha, fără a obține coordonările necesare și în lipsa unei decizii a Consiliului Municipal privind repartizarea terenurilor. Terenul respectiv era folosit ilegal ca parcare auto, îngrădit cu un gard neautorizat din foi de tablă-gofrată.

Conform deciziei Consiliului Municipal nr. 11/52 din 23 decembrie 2014, acest teren a fost delimitat ca teren proprietate municipală de uz public, iar ocuparea și utilizarea lui contravin articolelor 20, 21 și 101 din Codul funciar, art. 28 din Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executorii lucrărilor de construcție, Legii nr. 835 din 17 iunie 1996 privind principiile urbanismului si amenajării teritoriului, Planului Urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22 martie 2007. Drept

măsură, s-a impus demontarea gardului neautorizat, eliberarea terenului proprietate municipală cu aducerea acestuia în stare bună de folosință din *****. (f.d.11).

Examinând cadrul legal aplicabil, instanța constată că bunurile proprietate publică aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale și sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.

Astfel, potrivit art. 4 alin. (1) și (2) din Legea nr. 29 din 5 aprilie 2018 privind delimitarea proprietății publice, dreptul de posesiune, folosință și dispoziție asupra acestor bunuri aparține exclusiv autorităților publice competente. Articolul 5 alin. (1) din aceeași lege prevede că bunurile domeniului public formează obiectul exclusiv al proprietății publice și circuitul lor civil este limitat strict conform prevederilor legale.

În ceea ce privește urbanismul și modul de utilizare a terenurilor, art. 6 alin. (3) și (4) din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului stabilesc că destinația terenurilor și regulile de utilizare a acestora se stabilesc prin documentația urbanistică cu caracter reglementator. Orice construcții sau amenajări ale terenurilor trebuie să fie autorizate prin certificatul de urbanism și autorizația de construire și să respecte planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului.

La caz, conform deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014, terenul cu ***** a fost stabilit ca teren proprietate municipală de uz public.

Astfel, potrivit, prevederilor pct. 1.3 din Regulamentul provizoriu privind procedura de demolare a construcțiilor executate ilegal pe terenurile municipale stabilesc că orice construcții sau împrejmuiri realizate fără certificat de urbanism, documentație de proiect și autorizație de construire se consideră neautorizate și pot fi demolate.

Deasemenea, în acord cu art. 21 alin. (2) și alin. (2) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

Prin prisma normei precitate, se atestă că, prin actul de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021 s-a dispus demontarea gardului neautorizat, eliberarea terenului proprietate municipală ***** din *****, în scopul restabilirii acestuia în stare bună de folosință.

Actele dosarului demonstrează fără echivoc că măsura de demontare a gardului neautorizat a fost impusă de necesitățile urbanistice ale municipiului Chișinău, fiind menită să asigure respectarea reglementărilor privind utilizarea terenurilor din domeniul public și protecția interesului public, or, de către SRL „Belșugul Gliei" a fost ocupat ilegal un lot de pământ (parte din terenul cu *****) cu suprafața de 0,0448 ha, care aparține domeniului public, destinat pentru uz public, adiacent terenului arendat din ***** fapt ce se atestă și potrivit răspunsului nr. 03-7/235/21 din 15 octombrie 2021, din care rezultă că, SRL „Belșugul Gliei" a ocupat abuziv terenul municipal cu suprafața de 0.0448 ha, or conform Dispoziției Pretorului sectorului Botanica nr. 154 din 12 august 2021, în baza Actului de constatare în teren nr. 58/2021 din 20 ianuarie 2021, terenul a fost eliberat și adus în stare bună pentru folosință. (f.d.22).

De asemenea, Completul judiciar reține că, potrivit pct. 4.4 din acordul adițional la contractul de arendă nr. 3600/2003 din 7 aprilie 2003, modificat prin actul adițional din 4 iunie 2009, Magazinul cu autogestiune pe arendă nr. 31, aflat în proces de reorganizare, avea obligația expresă de a nu depăși limitele terenului arendat *****.

În contextul celor expuse, Completul judiciar specifică că apelanta nu a prezentat probe care să demonstreze existența unui drept legal de folosință asupra terenului nr. 01001200748, iar în lipsa unor asemenea probe, se confirmă caracterul neautorizat al construcției și utilizării terenului.

În lumina prevederilor legale citate și a probelor administrate, se impune concluzia că actul de constatare în teren nr. 58/2021 a fost emis de autoritatea competentă, cu respectarea procedurilor legale și aplicarea corectă a normelor materiale relevante. Actul s-a bazat pe constatarea unei ocupații ilegale și a fost precedat de impunerea unei măsuri proporționale și necesare, demontarea gardului neautorizat pentru restabilirea legalității și a ordinii urbanistice. Astfel, măsurile dispuse nu doar că au fost legale, ci și justificate din punct de vedere al interesului public, fiind orientate spre protejarea domeniului public și respectarea destinației terenului.

Reieșind din circumstanțele cauzei și prevederile legale care guvernează litigiul, Completul judiciar constată că cerințele formulate în apel de către SRL „Belșugul Gliei" sunt neîntemeiate. Or, alegațiile invocate de apelantă nu au fost susținute de probe relevante sau concludente care să demonstreze existența unui drept legal de folosință asupra terenului cu ***** sau legalitatea ocupării acestuia.

În lumina celor expuse, Completul judiciar constată că nu există temeiuri pentru a dispune casarea hotărârii primei instanțe, iar apelul declarat de SRL „Belșugul Gliei”, urmează a fi respins.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ și articolelor 389-390 din Codul de procedură civilă, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

D E C I D E :

Apelul declarat de SRL „Belșugul Gliei”, se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 12 februarie 2025.

Decizia cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Președintele ședinței,
Judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei