Dosarul nr. 3-2452/23

HOTĂRÂRE
În numele Legii

17 decembrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediu Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Guzun Corneliu
Grefier Fedișin Adelina

examinând în ședință publică cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă SC ”Pînzari Prim” S.R.L. către Consiliul Municipal Chișinău, Primarul General al municipiului Chișinău privind obligarea la acțiune,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

Reclamantul - SC ”Pînzari Prim” S.R.L., la data de 01 septembrie 2023 s-a adresat cu acțiune în contencios administrativ către Consiliul Municipal Chișinău, Primarul General al municipiului Chișinău privind obligarea la acțiune.

În argumentarea acțiunii, a menționat reclamantul că, Societatea Comercială, „Pînzari-Prim” SRL, la data de 10 iunie 2011 a încheiat cu Primăria mun. Chișinău contractul de arendă a lotului de teren cu numărul cadastral *****, suprafața ***** ha, amplasat în mun. Chișinău, sect. *****, str. *****. Contractul a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 15 iulie 2011.

Indică reclamantul că, contractul de arendă a lotului de teren cu numărul cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, a fost încheiat de municipalitate în scopul „reamplasării obiectivului de alimentație publică cu terasă de vară, din construcții ușor demontabile, în schimbul terenului arendat din str. *****u, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău, nr. 3/8 din 26 februarie 2008.

Condițiile contractului de arendă a lotului de teren cu numărul cadastral *****, cu suprafața ***** ha, au fost aprobate prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011.

Relatează reclamantul despre eliberarea la data de 12 septembrie 2011, de către Primăria mun. Chișinău a certificatului de urbanism, pentru construirea unui obiectiv de alimentație publică cu terasă de vară, în limitele hotarelor terenului din str. *****, sect. *****.

La data de 21 martie 2013, Primăria mun. Chișinău, a emis autorizația de construirea a obiectivului comercial pe terenul arendat - lotul de teren cu numărul cadastral *****, suprafața de ***** ha, amplasat în str. *****, sect. *****.

Indică reclamantul despre faptul că, la data de 30 noiembrie 2013, pretura sect. ***** prin acte de intervenție în șantierul SC „Pânzari-Prim" SRL a stopat lucrările de construcție. Revocarea sau invalidarea formală a actelor permisive nu a fost făcută.

Reclamantul menționează că, la data intervenției Preturii sect. ***** în șantierul reclamantului, SC „Pînzari-Prim" SRL a întreprins mai multe acte de exercitare a drepturilor rezultate din actele permisive privind ridicarea construcției pe terenul închiriat, angajând costuri în sumă de 164 000 lei, comunicate Primăriei mun. Chișinău, prin demersul înregistrat sub nr. 06-111/8856 din 13 decembrie 2013 și Pretura sect. *****, nr. 01/24b/233.

Susține că, la data de 14 februarie 2014, Pretura sect. ***** a informat SC „Pînzari-Prim" SRL că în legătură cu solicitarea de anulare a documentelor permisive de construire pe terenul închiriat adresată Primăriei mun. Chișinău, „acționând întru executarea indicațiilor Primarului General, în comun cu SC „Pînzari-Prim" SRL a fost identificat un alt teren din str. *****, nr. 14-16 (conform schemei anexe) pentru a fi propus ca schimb terenului atribuit anterior.

Reclamantul menționează, având în vedere că SRL „Pînzari-Prim" a suportat cheltuieli considerabile pentru documentația de proiect, defrișări cât și proiectarea rețelelor inginerești pentru terenul sus menționat, s-a solicitat examinarea posibilității majorării suprafeței terenului nou examinat la *****".

La data de 30 noiembrie 2017, Consiliul Municipal Chișinău prin scrisoarea nr. 07-111/8856 a informat reclamantul SRL „Pînzari-Prim" că proiectul de decizie privind schimbul terenului, obiect al contractului de arendă, a fost inclus repetat în ordinea de zi a ședinței Consiliului Municipal Chișinău din 14 mai 2015 și 11 februarie 2016, însă la toate ședințele Consiliului Municipal Chișinău nu a acumulat numărul suficient de voturi pentru a fi aprobat.

De asemenea, Consiliul Municipal Chișinău a informat reclamantul că toate proiectele de decizie, avizate pozitiv de către o comisie de specialitate a Consiliul Municipal Chișinău, sunt propuse permanent pentru a fi incluse în proiectul ordinii de zi a ședințelor Consiliului Municipal Chișinău, iar includerea în ordinea de zi a ședinței Consiliului Municipal Chișinău, ține de competența Primarului General sau a unuia dintre consilieri, dovada se face cu notificarea nr. 07-111/8856 din 30 noiembrie 2017.

La data de 04 iunie 2019, Consiliul Municipal Chișinău a reconfirmat că procedura formală de aprobare a proiectului de decizie privind schimbarea obiectului contractului de arendă, convenit în prealabil cu reclamantul, rămâne în

continuare procedură pendinte, dovada se face cu notificarea nr. 02-111/8856/2013 din 04/06/2019.

Reclamantul menționează că, la data de 03 iulie 2023, reclamantul s-a adresat cu o cerere în constatarea dreptului SC „Pânzari-Prim" SRL de locațiune a lotului de teren cu suprafața de ***** ha pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă de vară, preconizat în baza deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011, amplasat în sect. *****, str. *****, mun. Chișinău, identificat conform planului lotului elaborat de către comisia pentru construcții și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, în cadrul procedurii de elaborare a proiectului de decizie a Consiliul Municipal Chișinău și asigurarea exercitării efective a drepturilor SC „Pînzari-Prim" SRL.

Explică reclamantul că, cererea în constatarea dreptului de locațiune în privința lotului de teren cu suprafața de ***** ha a fost formulată din motivul că reclamantul a acceptat oferta pârâtului - Primăria mun. Chișinău, privind schimbarea obiectului contractului de locațiune, iar exercițiul dreptului depinde de formalitățile administrative asumate de pârâți care nu au fost realizate din motive tehnice și în acest sens o previzibilitate rezonabilă de finalizare a procedurii administrative nu este asigurată de către pârâți. Acțiuni contrare principiilor procedurii administrative, art. 24, art. 28, art. 29 Cod administrativ, precum și garanțiilor acordate de art. 1 Pct. l din CEDO, în raport cu dreptul reclamantului, generat de actele administrative privind instituirea și modificarea raporturilor de locațiune a terenului, proprietatea municipalității.

Indică reclamantul despre recepționarea scrisorii nr.1-03/1-4044 din 08 august 2023, prin care pârâtul Consiliul municipal Chișinău a informat reclamantul că chestiunea abordată poate fi examinată la prezentarea dovezii și a actelor privind îndeplinirea obligațiunilor prevăzute în pct. 3.2.3 -3.2.6 din contractul nr. 5779/2011 din 10 iunie 2011. Totodată, pârâtul Consiliul Municipal Chișinău a indicat reclamantului dreptul de a contesta răspunsul cu cerere prealabilă, motiv din care în lipsa prelungiri termenului procedurii administrative, în conformitate cu prevederile art. 64 alin.(l), (2) Cod Administrativ, cerere în constatarea dreptului se prezumă a fi respinsă.

Susține partea reclamantă că pârâtul Consiliul Municipal Chișinău a utilizat în calitate de motiv formal al neexaminării cererii reclamantului, prezentarea de probe privind îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de locațiune nr. 5779/2011 din 10 iunie 2011, parte a căreia este Primăria mun. Chișinău, acțiune contrară art. 24, art. 88 alin. (2) și art. 93 alin.(2) Cod administrativ.

Or, din data de 14 februarie 2014 reclamantul, datorită intervenției pârâtului a fost privat arbitrar de posesia și folosința terenului - obiect al contractului locațiune, iar formalitățile procedurii de modificare a obiectului prestației pârâtului în calitate de locator în contractul de locațiune a terenului, convenită de părți -

constatarea dreptului de locațiune a reclamantului în privința lotului de teren cu suprafața de ***** ha, oferit în schimbul terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața ***** ha, retras de către pârât din posesia și folosința legală a reclamantului, nu au fost îndeplinite într-un termen rezonabil.

Astfel, reclamantul indică că a fost îndreptățit la o speranță legitimă că soluționarea formală a raporturilor juridice civile de schimb a obiectului contractului de arendă, va fi realizată în modul convenit cu autoritatea publică locală, într-o perioadă rezonabilă. Or, termenul nedeterminat de așteptare a finalității unei proceduri administrative, afectează substanța speranței reclamantei, speranța devenind una iluzorie.

Potrivit prevederilor art. 666-668 Cod Civil, în redacția aplicabilă la data apariției raportului juridic civil, contractul de arendă a lotului de teren cu numărul cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, încheiat între reclamant și Consiliul Municipal Chișinău poate fi desființat doar prin acordul părților sau în temeiurile prevăzute de lege.

Indică faptul că, în speță, părțile în condițiile art. 665 Cod Civil au convenit de a „înlocui" obiectul contractului de arendă din 10 iunie 2011 - (terenul cu nr. cadastral *****, suprafața de*****) cu un alt teren - lotul de teren din str. ***** nr. *****sect. *****, suprafața de*****.

Notează reclamantul că, oferta de a înlocui obligația Consiliului Municipal Chișinău, rezultată din raportul obligațional în care s-a angajat municipalitatea vizând reamplasarea obiectivului de alimentație publică cu terasă de vară, din construcții ușor demontabile, în schimbul terenului arendat din str. *****u, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/8 din 26 februarie 2008, acceptată de către reclamant, cade sub incidența reglementărilor art. 681, art. 687 Cod Civil (redacția 2002).

În acest sens, prin efectele stipulate la art. 679 Cod Civil (red. 2002), invocă că reclamantul a obținut un drept legal de posesie și folosință în raport cu lotul de teren din str. *****, sect. ***** suprafața de*****ha.

Susține reclamantul faptul că existența obligației Consiliului Municipal Chișinău de a asigura exercițiul efectiv al dreptului de arendă a reclamantului în raport cu lotul de teren din str. *****, sect. ***** suprafața de*****ha, identificat conform planului de încadrare în teritoriu, elaborat și comunicat reclamantului de către Consiliul Municipal Chișinău cu titlu de a induce certitudinea executării obligației de a schimba obiectul contractului de arendă, a fost confirmată prin notificarea din 14 februarie 2014, 30 noiembrie 2017 și 04 iunie 2019, motiv din care în conformitate cu prevederile art. 514, art. 515, art. 700 Cod Civil (red. 2002), reclamantul este îndreptățit la o speranță legitimă de a-și exercita dreptul de locațiune cu scopul edificării construcției în privința lotului de teren din str. *****, sect. ***** suprafața de*****ha, oferit cu titlu de schimb de către CMC, precum

și compensarea daunelor interese cauzate cu ocazia privării arbitrare de posesia și folosința lotului de teren *****, suprafața de*****, în sensul art. 1 P-l din CEDO.

Reclamantul indică că, potrivit reglementărilor legale aplicabile speței, SC „Pînzari-Prim" SRL deține un dreptul de posesie și folosință în privința lotului de teren din str. Indpendenței, sect. ***** suprafața de*****ha, identificat conform planului de încadrare în teritoriu, elaborat de către Consiliul Municipal Chișinău pentru „reproiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă de vară, preconizat în baza deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011, precum și compensarea de daune interese cu ocazia retragerii arbitrare a lotului de teren cu numărul cadastral *****, suprafața de*****, recunoscut de către pârât prin efectul ofertei de modificare a obiectului obligației angajat în baza contractului de arendă, aprobat prin decizia CMC nr. 3/24-63 din 04 mai 2011, în sensul art. 665, art. 681, art. 687 Cod Civil (red. 2002).

Susține reclamantul că, în cadrul raport juridic obligațional invocat, a consimțit de a renunța la dreptul său legal atât în privința lotului de teren obiect al contractului de arendă, cât și obiectivul comercial amplasat pe acesta, fiind determinat de necesitatea de a consimți ingerința în exercițiul drepturilor sale, în scopul realizării unui pretins interes public invocat de autoritatea publică locală. Or, acordul reclamantului de a renunța la drepturile sale legale, s-a realizat condiționat de schimbul asigurării exercițiului dreptului legal în alte condiții și anume transmiterea în posesie și folosință a altui lot de teren, motiv din care reclamantul este îndreptățit de a-i fi asigurat exercițiul efectiv al dreptului și de a miza pe buna credință a autorității publice locale.

Potrivit prevederilor art. 665 Cod Civil (red. 2002), pârâtul - Primăria mun. Chișinău, a făcut o ofertă reclamantului privind schimbarea obiectului prestației sale și anume: transmiterea în locațiune a altui lot de teren cu suprafața de ***** ha, în schimbul terenului cu numărul cadastral *****, suprafața de *****ha și prejudiciile suportate în legătură cu retragerea arbitrară a terenului (costuri de proiectare, organizare șantier ect).

În conformitate cu prevederile art. 681, art. 687 Cod Civil, acceptarea de către reclamant a ofertei pârâtului de modificare a obiectul prestației în contractul de locațiune (arendă), are drept efect angajarea de către pârât a consecințelor legale ale înțelegerii privind înlocuirea obiectului prestației contractului de arendă nr. 5779/2011, art. 665, art. 668 Cod Civil (red. 2002).

Menționează că, refuzul autorității publice locale, prevalându-se de statutul său de putere publică în raporturile civile, de a-și executa obligația rezultată din ofertă acceptată de reclamant de a renunța la un drept legal în favoarea Consiliului Municipal Chișinău, reprezintă un abuz de drept în frauda drepturilor garantate la art. 1 P-l din CEDO.

Asigurarea efectivă a exercițiul dreptului reclamantului, invocat în cadrul prezentei cereri, ține de obligația pozitivă a autorității publice locale, dedusă din garanțiile acordate de art. 1 P-l din Convenție, motiv din care pretinde că constatarea și asigurarea exercitării efective a dreptului reclamantului, reprezintă o modalitate de apărare a drepturilor și intereselor recunoscute de legislația civilă, în cadrul raportului obligațional în care s-a angajat pârâtul, precum și impunerea respectării garanțiilor acordate de art. 1 P-l din CEDO.

Menționează că, în circumstanțele speței, reclamantul a fost îndreptățită la o speranță legitimă că soluționarea formală a raporturilor juridice civile de schimb a obiectului contractului de arendă, va fi realizată în modul convenit cu pârâtul Primăria mun. Chișinău, procedura administrativă de constatare a dreptului de locațiune a reclamantului, reprezintă în esență o recunoaștere a dreptului reclamantului obținut în cadrul raporturilor civile în care s-au angajat pârâții.

Prin cererea din 03 iulie 2023, reclamantul a solicitat Consiliului Municipal Chișinău constatarea raporturilor de locațiune având în calitate de obiect lotului de teren cu suprafața de ***** ha pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă de vară, preconizat în baza deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011, amplasat în sect. *****, str. *****, mun. Chișinău, identificat conform planului lotului elaborat de către comisia pentru construcții și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, în cadrul procedurii de elaborare a proiectului de decizie a Consiliului Municipal Chișinău și asigurarea exercitării efective a drepturilor SC „Pînzari-Prim” SRL.

Explică că, la data de 08 august 2023, pârâtul Consiliul Municipal Chișinău, prin scrisoarea nr. 1-03/1-4044 a comunicat că „problema abordată poate fi examinată doar după prezentarea dovezilor și actelor privind îndeplinirea obligațiilor prevăzute la pct. 3.2.3- 3.2.6 din contract”.

Conform pct. 3.2.3, reclamantul a fost obligat să elaboreze și să prezinte spre aprobarea proiectul obiectivului; 3.2.4 să demoleze obiectivul din str. *****u..; pct. 3.2.5 - să îndeplinească prevederile deciziei Consiliului Municipal Chișinău..., 3.2.6 - să strămute rețelele inginerești...etc.

Indică reclamantul că, pretinsele probe solicitate de către pârâtul Consiliul Municipal Chișinău, nu se referă la obiectul cererii de constatare a raporturilor de arendă (care rezultă din acte și acțiuni juridice consumate), dar la lotul de teren cu numărul cadastral *****, suprafața de ***** ha, retras arbitrar la data de 14 februarie 2014 cu ocazia intervenție Preturii sect. ***** în șantierul reclamantului, iar coordonarea proiectului și îndeplinirea altor condiții pretinse de pârâtul Consiliul Municipal Chișinău, se confirmă prin actele permisive de construire eliberate de către pârâtul Primăria mun. Chișinău.

Conform prevederilor art. 64 Cod administrativ, în lipsa comunicării prelungirii termenului de examinare a cererii în constatare a dreptului, art. 62 Cod administrativ, cerere se consideră a fi respinsă.

Potrivit prevederilor art. 206, alin. (1), lit. „d", aplicat în cumul cu art. 208 alin.(5) Cod administrativ, acțiunea în constatare poate fi intentată doar în cazul în care reclamantul s-a adresat cu o cerere în acest sens, procedura prealabilă nefiind necesară.

Constatarea dreptului reclamantului, obiect al prezentei prezentei acțiuni în constatare, rezultă din acte și acțiuni ale autorităților administrative, motiv din care o altă procedură de constatare a dreptului reclamantului nu este admisă de lege.

La 12 iunie 2023, reprezentantul reclamantului a prezentat în ședința de judecată cererea de concretizare a pretențiilor, menționând că, solicită atribuirea în locațiune a terenului.

Reclamantul solicită :

1. Obligarea Consiliului municipiului Chișinău să aprobe proiectul de decizie „Cu privire la darea în locațiune a lotului de pământ din str. ***** Societății comerciale „Pînzari-Prim" SRL" și să atribuie în locațiune pe un termen de cinci ani, Societății comerciale „Pînzari-Prim" SRL, lotul de pământ din str. *****, cu suprafața de ***** ha, pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă de vară, preconizat în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011.
2. Obligarea Primarului general al mun. Chișinău să semneze contractul cu Societatea comercială „Pînzari-Prim" SRL privind atribuirea în locațiune pe un termen de cinci ani, a lotului de pământ din str. ***** cu suprafața de ***** ha, pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă vară.

Reprezentantul reclamantului SC „Pînzari-Prim" SRL, avocatul Popa Veaceslav, împuternicit în baza mandatului nr. 2004713 din 11 ianuarie 2024, în cadrul examinării cauzei s-a prezentat, a susținut acțiunea depuse de reclamant și a solicitat admiterea integrală a cerințelor înaintate.

Pârâții Consiliul Municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, nu au recunoscut acțiunea depusă de reclamantul și au solicitat respingerea cerințelor, ca fiind neîntemeiate.

În susținerea poziției sale, prin referința depusă la 06 decembrie 2023, s-a indicat că, la data de 01 septembrie 2023 de către SRL „Pînzari-Prim", a fost depusă cererea prealabilă nr. 2-03/1-2281 din 01 septembrie 2023, solicitând constatarea existenței între SRL „Pînzari-Prim" și Primăria municipiului Chișinău a raporturilor de locațiune a lotului de teren cu suprafața de ***** ha pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă

de vară, preconizat în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011, amplasat în sec. *****, str. *****, mun. Chișinău, identificat conform planului lotului elaborat de către comisia pentru construcții și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, în cadrul procedurii de elaborare a proiectului de decizie a Consiliului municipal Chișinău.

Prin răspunsul nr. 2-03/1-2281 din 20 septembrie 2023 reclamantul a fost informat motivat despre imposibilitatea satisfacerii cererii depuse.

Pârâtul menționează că între Consiliului municipal Chișinău și SRL „Pînzari-Prim" nu există careva raporturi juridice.

Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011 Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. ***** SC „Pînzari-Prim" SRL și-a produs efectul, or, conform pct. 1 al deciziei menționate: „Se dă în arendă, pe un termen de cinci ani „Pînzari-Prim" SRL lotul de pământ cu suprafața de ***** ha din str. *****, pentru reamplasarea obiectivului de alimentație publică cu terasă de vară....", în condițiile relatate raporturile juridice dintre Consiliul municipal Chișinău și SRL „Pînzari-Prim" s-au epuizat în anul 2015 când au expirat 5 ani.

Indică faptul că, de către reclamant a fost prezentat un proiect de decizie din anul 2014 Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. ***** Societății comerciale „Pînzari-Prim", acest proiect de decizie a fost inclus pe ordinea de zi a ședințelor Consiliului municipal Chișinău din 14 mai 2015, 11 februarie 2016, însă nu au acumulat numărul necesar de voturi pentru aprobarea proiectului de decizie.

Menționează pârâtul că, raportul juridic are un caracter volitiv, deoarece ia naștere între părții și reprezintă exteriorizarea de voință a subiecților de drept. Natura volițională a raporturilor juridice se manifestă 1. în faptul că ele sânt rezultatul reglementării relațiilor sociale incluse în normele juridice care exprimă voința statală și în acest fel, în orice raport juridic drepturile și obligațiile juridice ale subiecților de drept iau naștere și se desfășoară potrivit voinței legiuitorului; 2. subiecții de drept participanți la raportul juridic își exprimă mai mult sau mai puțin activ și propria lor voință, în condițiile și limitele indicate de norma juridică.

Astfel, indică pârâtul, raportul juridic este terenul pe care se întâlnesc două voințe: voința statală, care consacră drepturile și obligațiile participanților, și voința subiecților.

Consiliul municipal Chișinău în calitate de proprietar al terenului din speță și-a manifestat dezacordul pentru transmiterea ternului din speță, în arendă.

Mai mult, este importantă concluzia redată în hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 8 din 22 decembrie 2014 precum că, nu pot fi de competența instanței de judecată pretențiile persoanelor fizice sau juridice a căror soluționare ține de competența autorităților publice locale.

Explică pârâtul că, în urma analizei detaliilor prezentate, se conturează un tablou juridic complex al relațiilor dintre Consiliul municipal Chișinău și Societatea Comercială „Pînzari-Prim” SRL în ceea ce privește arendarea unui lot de pământ conform Deciziei nr. 3/24-63 din 4 mai 2011.

Decizia menționată a stabilit în mod explicit arendarea lotului de pământ pentru o perioadă de cinci ani, cu scopul reamplasării unui obiectiv de alimentație publică cu terasă de vară. Cu toate acestea, în anul 2015, odată cu expirarea acestui termen, raporturile juridice inițiate prin decizie au ajuns la final.

De-a lungul timpului, au fost depuse eforturi pentru prelungirea arendării, inclusiv prezentarea unui proiect de decizie în 2014. Cu toate acestea, propunerile ulterioare au întâmpinat dificultăți în obținerea voturilor necesare la ședințele Consiliului municipal din 14.05.2015 și 11.02.2016. Acest aspect este crucial, deoarece consensul volițional al ambelor părți este esențial pentru validarea și continuarea raporturilor juridice.

Mai departe, rezultatul negativ al proiectului de decizie în 2014, confirmat și prin răspunsul nr. 02-111/8856/2013 din 04.06.2019, indică faptul că dezacordul între părți a persistat și în perioada post-expirare a arendării inițiale.

Susține partea pârâtă că, deși de către reclamant a fost prezentat proiectul de decizie și eforturilor depuse în vederea prelungirii arendării, consensul volițional necesar pentru validarea continuării raportului juridic nu a fost realizat. Astfel, decizia Consiliului municipal Chișinău de a nu aproba proiectul de decizie și dezacordul manifestat pentru transmiterea terenului în arendă au rămas neschimbate, definind starea actuală a relațiilor juridice dintre părți.

Cu referire la competența autorității publice locale, partea pârâtă indică următoarele norme de drept.

Potrivit art. 3 alin. (1) din Legea 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, administrarea publică a municipiului Chișinău se realizează de către Consiliul municipal Chișinău ca autorități reprezentative și deliberative ale populației municipiului Chișinău, și de către Primarul general al municipiului ca autorități reprezentative și executive. (2) Consiliul municipal și Primarul general exercită competențe și atribuții specifice autorităților publice locale de nivelul întâi în teritoriul orașului Chișinău și de nivelul al doilea - în raporturile cu orașele, satele (comunele) din componența municipiului.

Conform art. 10 din Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, (1) în Republica Moldova, dreptul de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale este recunoscut și apărat de lege. (2) Statul garantează condiții juridice pentru exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale egale condițiilor juridice de exercitare a dreptului la orice altă formă de proprietate. (3) Nimeni nu are dreptul să retragă în mod forțat patrimoniul proprietarului public, cu excepția cazurilor prevăzute de

legislația în vigoare, precum și să ceară comasarea bunurilor acestuia cu bunurile altui proprietar. (4) Proprietarul public este în drept să dispună de bunurile proprii după cum crede de cuviință, fără a încălca legislația.

Corespunzător art. 4 din Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, prevede că, (1) Subiecți ai dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sânt autoritățile administrației publice a satului, comunei, orașului, municipiului, raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia, care exercită acest drept în numele colectivității din teritoriul unității administrativ-teritoriale respective.

Art. 9 alin. (1) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, stabilește că împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sânt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 436/ 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 competențe: b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), iar potrivit art. 6, alin. (2) pct. 3 din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău: b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public și privat ale municipiului.

Susține partea pârâtă că, o eventuală hotărâre privind admiterea cererii de chemare în judecată va leza drepturile proprietarului de teren, Consiliului municipal Chișinău.

Prin referința suplimentară depusă la 14 iunie 2024, pârâții Consiliul Municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, au indicat suplimentar prevederile art. 77 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 436/.2006, care prevede că, 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 până la data desfăşurării licitaţiei, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

Transmiterea terenurilor de către autorităţile publice locale prin intermediul licitaţiei este importantă. În primul rând, acest proces asigură transparenţa şi echitatea în distribuirea resurselor publice, protejându-le astfel împotriva oricăror acuzaţii de favoritism sau corupţie.

Mai indică pârâții că, licitaţia publică oferă şansa tuturor celor interesaţi să participe şi să obţină acces la terenurile disponibile, astfel încât să se asigure că acestea sunt atribuite celor mai potriviţi şi că valoarea lor este maximizată pentru beneficiul public.

Reiterează pârâții, cu trimitere la art. 77 alin. (2) din Legea nr. 436/2006, importanţa licitaţiei publice în gestionarea resurselor publice, asigurând un cadru legal clar şi echitabil pentru astfel de tranzacţii.

Mai indică pârâții că, există câteva principii fundamentale care stau la baza transmiterii terenurilor de către autorităţile publice locale prin intermediul licitaţiei, conform prevederilor art. 77 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 436/2006, după cum urmează:

Transparenţă: Procesul de licitaţie publică asigură transparenţă totală, deoarece toţi participanţii au acces la aceleaşi informaţii şi la aceleaşi condiţii de participare.

Echitate: Licitaţia publică oferă tuturor celor interesaţi o şansă egală de a câştiga dreptul de a administra sau de a dispune de bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale, eliminând astfel orice formă de favoritism sau discriminare.

Eficienţă: Procesul de licitaţie publică asigură selectarea celui mai bun ofertant într-un mod eficient, garantând că terenurile sunt atribuite celor care le pot folosi cel mai eficient şi că valoarea acestora este maximizată pentru beneficiul public.

Legalitate: Licitaţia publică se desfăşoară în conformitate cu legea şi cu procedurile stabilite, astfel încât toate aspectele legale să fie respectate în timpul procesului de transmitere a terenurilor.

Maximizarea valorii: Prin intermediul licitaţiei publice, autorităţile publice locale au posibilitatea de a obţine cea mai bună ofertă pentru terenurile lor, ceea ce poate duce la maximizarea valorii acestora pentru comunitatea locală.

Pârâții indică că, aceste principii reflectă importanţa procesului de licitaţie publică în administrarea eficientă şi echitabilă a terenurilor de către autorităţile publice locale. În contextul descris, speţa evidenţiază necesitatea transmiterii terenurilor de către autorităţile publice locale prin intermediul licitaţiei. Prin transmiterea terenurilor la licitaţie, se asigură că procesul este transparent, echitabil şi în conformitate cu prevederile legale.

Menționează pârâții că, o eventuală hotărâre privind admiterea cererii de chemare în judecată va leza drepturile proprietarului de teren, Consiliului municipal Chişinău şi a altor persoane fizice sau juridice ce ar avea posibilitatea să participe la licitaţie în cazul în care proprietarul terenului va decide să transmită terenul prin licitaţie.

Pârâții Consiliul municipal Chişinău şi Primarul general al municipiului Chişinău, prin referințele depuse, solicită respingerea cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Pînzari-Prim”, ca neîntemeiată.

Reprezentantul pârâților Consiliul municipal Chişinău şi Primarul general al municipiului Chişinău, fiind înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat şi nici nu a comunicat instanţei motivul neprezentării, nu a solicitat examinarea pricinii în lipsa sa, din care considerente, instanţa a apreciat ca fiind posibilă examinarea pricinii în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței:

Examinând acțiunea depusă, analizând argumentele reclamantului SRL „Pînzari-Prim” și pârâților Consiliul municipal Chişinău şi Primarul general al municipiului Chişinău, probele administrate în ansamblul și interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, acțiunea reclamantului SC „Pînzari Prim” S.R.L. către Consiliul Municipal Chișinău, Primarul General al municipiului Chișinău privind obligarea la acțiune, este întemeiată și urmează a fi admisă parțial, din următoarele considerente.

În corespundere cu art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanților la raporturile administrative, atribuțiile autorităților publice administrative și ale instanțelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile și obligațiile participanților în procedura administrativă și cea de contencios administrativ.

Potrivit 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.

Noțiunea de „act administrativ” este reglementată în legislația națională, cât și în Rezoluția (77)31 Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Potrivit prevederilor art. 18 al Codului administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democrația, garantarea drepturilor și a libertăților persoanelor,

precum și obligațiile acestora, satisfacerea necesităților sociale, realizarea competențelor autorităților publice, funcționarea lor legală și în bune condiții.

În corespundere cu art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția.

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

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

În acord cu prevederile art.206 Cod 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); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ). Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin.(1), cu excepția situației cînd se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

În corespundere cu art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

În sensul enunțat, se constată că, adresarea în instanța de contencios administrativ a fost precedată de adresarea reclamantului SRL „Pînzari-Prim”, la data de 03 iulie 2023, cu cerere prealabilă prin care a solicitat constatarea raporturilor de locațiune având în calitate de obiect lotului de teren cu suprafața de ***** ha pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă de vară, preconizat în baza deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011, amplasat în sect. *****, str. *****, mun. Chișinău, identificat conform planului lotului elaborat de către comisia pentru construcții și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, în cadrul procedurii de elaborare a proiectului de decizie a Consiliului Municipal Chișinău și asigurarea exercitării efective a drepturilor SC „Pînzari-Prim” SRL (f.d.30-31, 32).

Prin răspunsul pârâtului Consiliul Municipal Chișinău nr. 1-03/1-4044 din 08 august 2023, pârâtul a comunicat că problema abordată poate fi examinată doar după prezentarea dovezilor și actelor privind îndeplinirea obligațiilor prevăzute la pct. 3.2.3- 3.2.6 din contract (f.d.33).

Respectiv, calea prealabilă a fost respectată de către reclamant.

Potrivit art.209 Cod 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: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător. Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă. Pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

După cum s-a constatat, în interiorul termenului de 30 de zile, prevăzut de art.209 din Codul administrativ, reclamantul și-a realizat dreptul său la acțiune, depunând acțiunea în contencios administrativ la data de 01 septembrie 2023.

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată, constată că reclamantul și-a realizat dreptul său la acțiune în interiorul termenului prevăzut de lege, respectând procedura prealabilă, respectiv, temei de declarare a acțiunii ca fiind inadmisibilă pe motive de tardivitate/de nerespectare a procedurii prealabile, nu există; circumstanțe, care impun soluținarea fondului cauzei.

A se menționa faptul că, controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale justițiabililor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile legii contenciosului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii privind organizarea judecătorească.

Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control.

Scopul primordial al instituției contenciosului administrativ presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept. Or, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Cu referire la competența instanței de judecată la examinarea acțiunii în contencios administrativ se constată că competența, în conformitate cu prevederile

art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ, revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), deoarece sediul pârâților se află în mun. Chișinău.

Astfel, acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Instanța de judecată reține că, admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ este condiționată *inter alia* de revendicarea de către reclamant a încălcării unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice.

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

În corespundere cu art.39 Cod 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.

Instanța menționează că la art.17 se dă noțiunea dreptului vătămat, în sens material, iar noțiunea ”revendică încălcarea” din dispozițiile normelor art.189 și art.207 alin.(1) lit.e) Cod administrativ, relevă un aspect procesual și se referă la dreptul reclamantului de a înainta acțiunea în contencios administrativ.

Reclamantul are dreptul la înaintarea acțiunii în contencios administrativ ori de câte ori se deduce la o examinare în *prima facie* - circumstanțele din cererea sa, acte, dosar administrativ etc. – probabilitatea (posibilitatea) lezării unui drept al său prin actul administrativ individual contestat.

Probabilitatea că dreptul subiectiv ar putea fi vătămat este prezumată de fiecare dată când o persoană este destinatar (art. 11 alin. (2) enunțul 1) al actului administrativ individual defavorabil sau este terț.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt, din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze, în instanța de contencios administrativ îl constituie cerințele reclamantului privind :

1. Obligarea Consiliului municipiului Chișinău să aprobe proiectul de decizie „Cu privire la darea în locațiune a lotului de pământ din str. ***** Societății comerciale „Pînzari-Prim” SRL” și să atribuie în locațiune pe un termen de cinci ani, Societății comerciale „Pînzari-Prim” SRL, lotul de pământ din str. *****, cu suprafața de ***** ha, pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă de vară, preconizat în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011.

2. Obligarea Primarului general al mun. Chișinău să semneze contractul cu Societatea comercială „Pînzari-Prim” SRL privind atribuirea în locațiune pe un termen de cinci ani, a lotului de pământ din str. ***** cu suprafața de ***** ha,

pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă vară.

Din actele cauzei, cât și explicațiile date de participanții la proces, s-a stabilit că, prin pct. 1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011 Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. ***** SC „Pînzari-Prim" SRL, s-a decis : „Se dă în arendă, pe un termen de cinci ani „Pînzari-Prim" SRL lotul de pământ cu suprafața de ***** ha din str. *****, pentru reamplasarea obiectivului de alimentație publică cu terasă de vară, din construcții ușor demontabile, în schimbul terenului arendat din str. *****u, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/8-3 din 26 februarie 2008, conform planului anexă" (f.d.15-17).

Ulterior, la data de 10 iunie 2011, între Primarul General interimar al mun. Chișinău și SRL „Pînzari-Prim", a fost încheiat contractul de arendă a lotului de teren cu numărul cadastral *****, suprafața de ***** ha, amplasat în mun. Chișinău, sect. *****, str. *****. Termenul de arendare a fost stabilit de 5 ani (f.d.11-14).

Contractul a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 15 iulie 2011 (f.d.11).

Potrivit pct. 1.1 al contractului menționat supra, destinația lotului a fost pentru reamplasarea obiectivului de alimentație publică cu terasă de vară, din construcții ușor demontabile.

După cum rezultă din explicațiile reclamantului, care nu au fost combătute de pârât, reclamantului i s-a eliberat la data de 12 septembrie 2011, de către Primăria mun. Chișinău certificatul de urbanism, pentru construirea unui obiectiv de alimentație publică cu terasă de vară, în limitele hotarelor terenului din str. *****, sect. *****. Iar, la data de 21 martie 2013, Primăria mun. Chișinău, a emis autorizația de construirea a obiectivului comercial pe terenul arendat - lotul de teren cu numărul cadastral *****, suprafața de ***** ha, amplasat în str. *****, sect. *****.

După cum rezultă din explicațiile părților, ulterior, Pretura sect. ***** a intervenit la șantierul SC „Pânzari-Prim" SRL, fiind stopate lucrările de construcție.

Reclamantul a explicat faptul că, la data stopării lucrărilor de către Pretura sect. *****, SC „Pînzari-Prim" SRL a efectuat deja acțiuni rezultate din actele permisive privind ridicarea construcției pe terenul închiriat, suportând costuri în sumă de 164 000 lei, fapt comunicat Primăriei mun. Chișinău, prin demersul înregistrat sub nr. 06-111/8856 din 13 decembrie 2013 și Pretura sect. ***** (f.d.18).

Instanța reține faptul că, prin nota informativă întocmită de Pretura sect. *****, mun. Chișinău nr.01-26/579 din 14 februarie 2014, Pretura sect. *****

ținînd cont de indicațiile Primarului General referitor la identificare unui alt teren echivalent celui repartizat anterior, a informat Direcția generală, arhitectură, urbanism și relații funciare despre faptul că, în comun cu SRL „Pînzari-Prim” a fost identificat un alt teren din str. *****, 14-16 și consideră că poate fi propus ca schimb terenului repartizat anterior. Având în vedere că SRL „Pînzari-Prim” a suportat cheltuieli considerabile pentru documentația de proiect, defrișări cât și proiectarea rețelelor inginerești pentru terenul sus menționat, s-a solicitat examinarea posibilității majorării suprafeței terenului nou examinat la 0,03 ha (f.d.19).

Astfel, a fost elaborat proiectul de decizie cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. ***** societății comerciale „Pînzari-Prim” SRL, semnat de secretarul ședinței, arhitectul-șef interimar al mun. Chișinău, vicedirectorul șef al Direcției funciare, șeful secției și specialistul principal (f.d.22-27).

După cum cu certitudine s-a stabilit, proiectul de decizie enunțat nu a fost aprobat la ședințele Consiliului mun. Chișinău, fapt ce a generat înaintarea de către reclamant a solicitării privind punerea pe ordinea de zi și aprobarea deciziei.

Urmare a examinării solicitării înaintate, la data de 30 noiembrie 2017, Consiliul Municipal Chișinău prin scrisoarea nr. 07-111/8856 a informat reclamantul că proiectul de decizie privind schimbul terenului, obiect al contractului de arendă, a fost inclus repetat în ordinea de zi a ședinței Consiliului Municipal Chișinău din 14 mai 2015 și 11 februarie 2016, însă la toate ședințele Consiliului Municipal Chișinău nu a acumulat numărul suficient de voturi pentru a fi aprobat.

De asemenea, Consiliul Municipal Chișinău a informat reclamantul că toate proiectele de decizie, avizate pozitiv de către o comisie de specialitate a Consiliul Municipal Chișinău, sunt propuse permanent pentru a fi incluse în proiectul ordinii de zi a ședințelor Consiliului Municipal Chișinău, iar includerea în ordinea de zi a ședinței Consiliului Municipal Chișinău, ține de competența Primarului General sau a unuia dintre consilieri (f.d.28).

La data de 20 mai 2019 SRL „Pînzari-Prim” a înaintat o nouă solicitare privind aprobarea proiectului de decizie menționat.

Prin răspunsul nr. 02-111/8856/2013 din 04 iunie 2019, Consiliul Municipal Chișinău a reconfirmat că procedura de aprobare a proiectului de decizie privind schimbarea obiectului contractului de arendă, rămâne pendinte (f.d.29).

Având în vedere neaprobarea proiectului de decizie menționat supra, la data de 03 iulie 2023, reclamantul s-a adresat cu o cerere în constatarea dreptului SC „Pânzari-Prim” SRL de locațiune a lotului de teren cu suprafața de ***** ha pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă de vară, preconizat în baza deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011, amplasat în sect. *****, str. *****, mun. Chișinău, identificat

conform planului lotului elaborat de către comisia pentru construcții și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, în cadrul procedurii de elaborare a proiectului de decizie a Consiliul Municipal Chișinău și asigurarea exercitării efective a drepturilor SC „Pînzari-Prim” SRL.

În motivarea cererii depuse, reclamantul a explicat despre acceptarea ofertei pârâtului - Primăria mun. Chișinău, privind schimbarea obiectului contractului de locațiune, iar formalitățile administrative nu au fost realizate de către pârâți (f.d.30-32).

Prin răspunsul nr.1-03/1-4044 din 08 august 2023, partea pârâtă a informat reclamantul că chestiunea abordată poate fi examinată la prezentarea dovezii și a actelor privind îndeplinirea obligațiunilor prevăzute în pct. 3.2.3 -3.2.6 din contractul nr. 5779/2011 din 10 iunie 2011, fiind explicat reclamantului dreptul de a contesta răspunsul cu cerere prealabilă (f.d.33).

Drept urmare, manifestând dezacordul cu soluțiile autorității publice la cererile depuse, reclamantul a formulat prezenta acțiune în instanța de judecată.

Analizând legalitatea actelor și acțiunilor contestate, instanța de judecată va reține următoarele.

Conform art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare).

La baza statului de drept, consacrat de art. 1 alin. (3) din Constituție, stă principiul legalității.

Instanța notează că, legalitatea, ca principiu de bază al statului de drept, presupune conformitatea normei sau a actului juridic cu normele superioare, care stabilesc condiții privind adoptarea sau emiterea lor.

Importanța principiului legalității presupune ca legea să fie respectată, această exigență existând nu doar pentru indivizi, dar în mod egal și pentru autoritățile publice și private. În măsura în care legalitatea vizează actele autorităților publice, exigența este ca acestea să acționeze în strictă conformitate cu actele legislative, în limita atribuțiilor care le-au fost conferite și cu respectarea procedurii reglementate de lege.

Instanța reține și faptul că potrivit art. 20 din Constituția Republicii Moldova, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime. Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiție.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Potrivit art. 78 alin. (1) din Codul administrativ, procedura administrativă se finalizează prin efectuarea unei operaţiuni administrative sau prin emiterea unui act administrativ individual, respectiv încheierea unui contract administrativ.

Conform art. 85 alin. (3) Cod Administrativ, autoritatea publică trebuie să stabilească din oficiu aspectele de fapt ale cazului care face obiectul procedurii, fără a se limita la dovezile și afirmațiile participanților. Pentru aceasta, autoritatea publică stabilește scopul investigațiilor necesare și felul acestora.

Potrivit art. 87 alin. (1) Cod Administrativ, autoritatea publică se conduce de probele pe care le consideră necesare, conform dreptului discreționar, pentru investigarea stării de fapt. În special ea poate: a) să solicite informații de tot felul; b) să audieze participanți, martori și experți/specialiști sau să solicite declarații scrise din partea acestora; c) să solicite acte și dosare; d) prin sesizarea directă a lucrurilor, să își creeze propria impresie despre un caz sau despre situația de la fața locului (cercetarea probei la fața locului).

Instanța menționează că, potrivit art. 2 din Legea nr. 91-XVI din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor (în vigoare la data încheierii contractului de arendă din 2011), terenurile din domeniul public sunt alienabile, insesizabile şi imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silice; asupra lor nu se pot institui garanții reale; c) nu pot fi dobândite de terți prin uzucapiune. Actele juridice încheiat cu încălcarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută. Terenurile din domeniul public pot fi trecute în domeniul privat doar în condițiile legii. Dreptul de proprietate asupra terenurilor din domeniul privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale este supus regimului de drept comun dacă legea nu prevede altfel. Terenurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrare ministerelor, altor autorități ale administrației publice centrale, autorităților administrației publice locale, instituțiilor publice, întreprinderilor de stat sau municipale. Darea în administrare se efectuează, după caz, prin hotărâre de Guvern, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a Unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).Concesionarea, arendarea şi locațiunea terenurilor din domeniul public se fac, după caz, prin hotărâre de Guvern, decizie a consiliului autorității administrației publice locale de nivelul întîi sau al doilea. Concesionarea, arendarea şi locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi. Contractul de locațiune va cuprinde în mod obligatoriu clauze care să asigure exploatarea terenului în locațiune potrivit specificului acestuia. Statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială poate atribui terenuri în folosință persoanelor juridice cu scop nelucrativ care desfășoară

activitate de binefacere sau de utilitate publică, în conformitate cu legislația.

În corespundere cu art. 5 alin. (4) din Legea privind delimitarea proprietăţii publice nr. 29 din 05.04.2018, bunurile domeniului public: a) pot fi administrate/gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, de autorităţile/instituţiile bugetare, de autorităţile/instituţiile publice cu autogestiune, de întreprinderile de stat/municipale, iar în cazurile prevăzute expres de lege – de societăţile comerciale; b) pot fi transmise în administrare, gestiune, concesiune, comodat sau locaţiune/arendă în condiţiile Legii nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice sau ale altor legi speciale.

Conform art. 9 alin. (2) lit. h) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 din 04.05.2007, în domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sînt: h) deciderea asupra dării în locaţiune/arendă sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale.

În cadrul examinării cauzei, din probele prezentate, cât și explicațiile date de participanții la proces, cu certitudine s-a constatat faptul că, prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04 mai 2011 Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. ***** SC „Pînzari-Prim” SRL, s-a decis darea în arendă, pe un termen de cinci ani „Pînzari-Prim” SRL lotul de pământ cu suprafața de ***** ha din str. *****, pentru reamplasarea obiectivului de alimentație publică cu terasă de vară, din construcții ușor demontabile, în schimbul terenului arendat din str. *****u, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/8-3 din 26 februarie 2008, conform planului anexă (f.d.15-17).

Conform art. 875 din Codul civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

La data de 10 iunie 2011, între Primarul General interimar al mun. Chișinău și SRL „Pînzari-Prim”, a fost încheiat contractul de arendă a lotului de teren cu numărul cadastral *****, suprafața de ***** ha, amplasat în mun. Chișinău, sect. *****, str. *****. Termenul de arendare a fost stabilit de 5 ani (f.d.11-14). Contractul a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 15 iulie 2011 (f.d.11).

Potrivit pct. 1.1 al contractului dat, destinația lotului a fost pentru reamplasarea obiectivului de alimentație publică cu terasă de vară, din construcții ușor demontabile.

După cum cu certitudine s-a constatat, reclamantul a obținut ulterior acte permisive pentru construirea unui obiectiv de alimentație publică cu terasă de vară, însă lucrările au fost stopate în anul 2013, la inițiativa administrației publice locale.

Ulterior, părțile au negociat identificarea unui alt teren echivalent celui

repartizat anterior, și anume terenul din str. *****, *****fiind propus ca schimb terenului arendat în anul 2011.

În acest sens, a fost elaborat proiectul de decizie cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. *****, societății comerciale „Pînzari-Prim” SRL, semnat de secretarul ședinței, arhitectul-șef interimar al mun. Chișinău, vicedirectorul șef al Direcției funciare, șeful secției și specialistul principal (f.d.22-27).

Instanța reține faptul că, la pct. 1 al proiectului de decizie menționat, se indică expres faptul că, se dă în arendă pe termen de cinci ani, societății comerciale „Pînzari-Prim” SRL, lotul de pământ cu suprafața de 0.0093 ha din str. *****, pentru reamplasarea obiectivului de alimentație publică cu terasă de vară, din construcții ușor demontabile, în schimbul terenului arendat din str. *****u, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 3/8-3 din 26 februarie 2008, conform planului anexă (f.d.15).

Conform art. 19 alin. (4) din Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006, 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 cadrul examinării cauzei cu certitudine s-a constatat faptul că, proiectul de decizie enunțat nu a fost aprobat la ședințele Consiliului mun. Chișinău.

Instanța menționează faptul că, operaţiunile administrative sunt acţiuni realizate de autorităţile administraţiei publice şi de funcţionarii acestora prin care se ajunge la adoptarea, emiterea sau la aplicarea actelor administrative, fie pentru realizarea puterilor respective, fie pentru emiterea unor acte administrative.

Instanţa reține că trăsăturile principale ale operaţiunilor administrative sunt că ele reprezintă forme concrete, materiale, prin care se acţionează asupra realităţii existente; faptele materiale şi operaţiunile administrative au ca trăsătură dominantă scopul pentru care se realizează, şi care poate consta în mijlocirea emiterii (adoptării) actelor administrative.

Conform art. 69 alin. (1) şi (3) al Codului administrativ, procedura administrativă se iniţiază la cerere sau din oficiu. Procedura administrativă iniţiată din oficiu începe odată cu efectuarea primei acţiuni procedurale, iar cea iniţiată la cerere se consideră iniţiată din momentul depunerii cererii. Iniţierea unei proceduri administrative din oficiu rămâne la discreţia autorităţii publice. În cazurile prevăzute de lege sau în baza unei decizii a autorităţii publice ierarhic superioare, iniţierea procedurii administrative din oficiu este obligatorie.

În conformitate cu art. 78 alin. (1) din Codul administrativ, procedura administrativă se finalizează prin efectuarea unei operaţiuni administrative sau prin

emiterea unui act administrativ individual, respectiv încheierea unui contract administrativ.

Art.29 din Codul funciar prevede că, deținătorii de terenuri sunt obligați să folosească terenurile în conformitate cu destinația lor.

Potrivit art. 41 Cod Funciar (în redacția în vigoare la data stabilirii relațiilor de arendă între părți), în condiţii de arendă terenurile se atribuie persoanelor fizice şi juridice din Republica Moldova, din alte state, precum şi organizaţiilor şi asociaţiilor internaţionale. Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate de stat sînt Guvernul şi autorităţile administraţiei publice locale în limita competenţei lor. Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate privată sînt proprietarii titulari ai terenurilor respective. Condiţiile de arendă se stabilesc de comun acord între persoanele care dau în arendă şi arendaşi în contractul de arendă. Se admite transmiterea terenurilor în condiţii de subarendă în cazul în care aceasta este prevăzută în contractul autentificat. Relaţiile de arendă sînt reglementate de prezentul Cod, de Legea cu privire la arendă şi de alte acte legislative.

În corespundere cu art. 42 din Codul Funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

În ordinea art. 46 Cod Funciar, terenurile destinate construcţiilor urbane şi rurale cuprind terenurile pe care sînt amplasate construcţiile şi amenajările şi cele pe care urmează să fie construite case, clădiri de menire social-culturală, industrială şi cu alte destinaţii. Aceste terenuri se atribuie întreprinderilor, instituţiilor şi organizaţiilor pentru zidirea şi exploatarea construcţiilor industriale a caselor, a clădirilor de menire social-culturală, a altor construcţii şi amenajări, precum şi cetăţenilor pentru construcţia individuală de locuinţe. Suprafaţa terenurilor şi condiţiile folosirii lor în scopurile menţionate se stabilesc conform normelor şi documentaţiei tehnice de proiectare. Pe terenurile atribuite se interzice începerea lucrărilor de construcţie pînă la permisiunea dată de către organele de arhitectură şi urbanistică.

A se nota faptul că, procedura administrativă în prezenta speță a fost inițiată de administrația publică locală, prin intervenirea în relațiile de arendă stabilite între părți, în sensul modificării obiectului contractului de arendă și anume a terenului arendat de reclamant.

Faptul dat rezultă expres atât de corespondența purtată între părți, cât și pct. 1 al proiectului de decizie cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. *****, societății comerciale „Pînzari-Prim” SRL, semnat de secretarul ședinței, arhitectul-șef interimar al mun. Chișinău, vicedirectorul șef al Direcției funciare, șeful secției și specialistul principal (f.d.22-27).

În același timp, s-a constatat că, deși toate operațiunile administrative și juridice au fost efectuate de către autoritatea publică, actul administrativ individual

final, în procedura administrativă iniţiată nu a fost aprobat, indicându-se drept temei faptul că nu a fost întrunit numărul necesar de voturi.

A se menționa despre lipsa unui motiv legal, argumentat și bine întemeiat pentru care autoritatea publică, nu a adoptat actul juridic – decizia de dare în arendă, în condițiile în care, aceeași autoritate nu a permis valorificarea terenului acordat anterior în arendă reclamantului SRL „Pînzari-Prim”.

Prin urmare, instanţa de judecată ține să menționeze că este contrară normelor legale, neadoptarea deciziei de acordare a terenului în arendă, or, principiul bunei-credințe și legalității indică expres că autorităţile publice competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative.

La acest aspect sunt relevante prevederile art.28 din Codul funciar, care statuează că, posesorii şi beneficiarii funciari au dreptul să folosească terenurile potrivit condițiilor de atribuire.

În speță, cert s-a constatat faptul că, reclamantul a beneficiat de un drept legal, a obținut în arendă un teren, însă, ulterior, urmare a acțiunilor administrației publice locale, nu și-a exercitat dreptul de arendă conform scopului propus, fiind lipsit de posibilitatea de amplasare și ulterior, reamplasarea obiectivului de alimentație publică cu terasă de vară, din motive ce nu sunt imputabile reclamantului.

Având în vedere cele expuse, instanța de judecată consideră că, reclamantul SRL „Pînzari-Prim” întrunește cerințele pentru a putea beneficia de dreptul de a beneficia de acordarea terenului respectiv în arendă/locațiune, partea pârâtă neaducând vreun motiv întemeiat, care ar demonstra contrariul.

Or, scopul contenciosului administrativ ca instituție juridică este contracararea abuzurilor autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice și asigurarea ordinii de drept.

Argumentele pârâților privind faptul că, Consiliul mun. Chișinău, în calitate de proprietar, și-a manifestat dezacordul pentru transmiterea terenului în speță în arendă, precum și lipsa competenței instanței de a soluționa chestiunea privind darea în arendă a terenului, instanța le respinge, ca nefondate.

În conformitate cu art. 137 Codul administrativ, 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.

Totodată, potrivit art. 225 alin. (2) Cod 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.

Instanța reține în acest sens că, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea autorităţii de a alege între mai multe consecinţe juridice, care implică discreţia autorităţii publice de a decide şi/sau discreţia alegerii măsurii la care va recurge.

În exercitarea dreptului discreţionar autoritatea publică nu este liberă în adoptarea unei soluţii după propria convingere sau dorinţă.

Activitatea administrativă şi soluţia adoptată trebuie să se fundamenteze pe respectarea principiului legalităţii, să rezulte dintr-o conduită exercitată cu bună-credinţă, în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Având în vedere cele relatate, instanţa conchide cu privire la faptul că, în speță, autoritatea publică nu şi-a exercitat dreptul discreţionar, cu luarea în considerare a tuturor faptelor relevante, cu respectarea limitelor legale şi conform scopului acordat de lege.

A se menționa faptul că, prin refuzul de acordare în arendă/locațiune a lotului de teren, în condițiile în care anterior reclamantul a fost lipsit de posibilitatea de a-și exercita drepturile legale asupra terenului acordat în arendă, de către autoritatea publică, va fi adusă ingerinţă dreptului de proprietate şi speranţei legitime a reclamantului SRL „Pînzari-Prim” de realizare a intereselor avute în vedere odată cu dobândirea dreptului de arendă asupra bunului imobil cu nr. cadastral numărul cadastral *****, suprafața de ***** ha, amplasat în mun. Chișinău, sect. *****, str. *****.

Conform art. 118 alin. (1) – (3) Cod administrativ, motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și 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 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. Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

La caz, Consiliul municipal Chișinău nu a indicat motive plauzibile, care ar justifica refuzul încheierii contractului de locațiune a terenului enunțat, iar simpla

invocare a neîntrunirii numărului de voturi, nu reprezintă o motivare corespunzătoare pentru refuzul autorității publice.

La acest capitol se va reține și jurisprudența CtEDO, care a statuat că un reclamant poate pretinde o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 numai în măsura în care deciziile contestate se referă la „bunurile" sale în sensul acestei dispoziţii.

„Bunurile" pot fi „bunuri actuale" sau active, inclusiv creanţe, în privinţa cărora reclamantul poate susţine că are cel puţin o „aşteptare legitimă" de a obţine exercitarea efectivă a unui drept de proprietate (Pressos Compania Naviera S.A. şi alţii împotriva Belgiei, pct. 31; J.A. Pye (Oxford) Ltd şi J.A. Pye (Oxford) Land Ltd împotriva Regatului Unit (MC), pct. 61; Von Maltzan şi alţii împotriva Germaniei (dec.) (MC), pct. 74 lit. c); Kopecky împotriva Slovaciei (MC), pct. 35 lit. c).

În cauza Pine Valley Developments L.t.d. and Others v. Irlandei, CtEDO a recunoscut că un certificat de urbanism este acoperit de noţiunea de „bun", iar reclamanţii au cel puţin o speranţă legitimă de a-şi vedea realizat planul lor de amenajare şi deci trebuie de văzut în sensul art. 1, Protocolul nr. 1, un element al dreptului de proprietate.

Corelând argumentele expuse supra, la circumstanţele cauzei, instanţa de judecată consideră lipsite de esenţă argumentele Primarului general al mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, or, aceștia, ca participanți al procedurii administrative, urmau să-şi exercite cu bună-credinţă atribuţiile, fapt care nu a fost realizat, la caz cert fiind stabilită existența unei înțelegeri între părți, respectată de către reclamant, însă neglijată de către pârâți.

Conform art. 13 alin. (1) și (2) Cod Civil, niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). În cazul abuzului de drept, instanţa de judecată, ţinînd cont de natura şi consecinţele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.

Argumentul părții pârâte cu privire la faptul că, terenul putea fi transmis în arendă doar urmare a organizării unei licitații, instanța de judecată îl respinge, or, în speță, reclamantul nu a solicitat acordarea unui teren în arendă, într-o procedură inițiată de la „zero".

Într-adevăr, conform art. 77 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală, actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Instanța menționează în acest sens că, relațiile dintre părți, ce țin de transmiterea terenului în arendă, sunt continue, izvorând din contractul încheiat

anterior, în anul 2011, contract ce nu a putut fi valorificat pe deplin de către reclamant, din motive imputabile părții pârâte, astfel, aceasta nu poate invoca un avantaj din comportamentul său, în sensul art. 14 Cod Civil.

Potrivit art. 14 Cod Civil, nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenţiei sale, fapta ilicită sau de rea-credinţă pe care tot ea a săvîrşit-o sau la care a participat. Nicio persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credinţă.

În contextul celor expuse, instanța consideră temeinică și pasibilă admiterii, cerința reclamantului privind obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să aprobe proiectul de Decizie „Cu privire la darea în locațiune a lotului de pământ din str. *****, Societății Comerciale ”Pînzari Prim” S.R.L. pe un termen de cinci ani, pe lotul de pământ din str. *****, cu suprafața de ***** ha, pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial de alimentație publică cu terasă de vară, preconizat în baza deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04.05.2011, a proiectului de Decizie din 2014 și a planului lotului anexa la decizia din 2014.

În partea ce ține de cerința reclamantului privind obligarea Primarului general al mun. Chișinău să semneze contractul cu Societatea comercială „Pînzari-Prim” SRL privind atribuirea în locațiune pe un termen de cinci ani, a lotului de pământ din str. ***** cu suprafața de ***** ha, pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial și alimentație publică cu terasă vară, instanța menționează că, aceasta urmează a fi respinsă.

Pentru a hotărî astfel, instanța reține faptul că, în speță, nu a fost prezentat un refuz al Primarului general al mun. Chișinău de a semna contractul cu Societatea comercială „Pînzari-Prim” SRL privind atribuirea în locațiune a terenului.

Astfel, instanța poate dispune protecția pe cale judecătorească doar a unui drept încălcat, fapt care la caz nu a fost constatat. Or, în speța dedusă judecății, nu a fost prezentat un refuz al Primarului General al mun. Chișinău la semnarea contractului cu Societatea comercială „Pînzari-Prim” SRL.

Respectiv, cerința în obligare nu poate fi admisă, or, nu a fost încă stabilit că dreptul reclamantului este încălcat în acest sens.

Potrivit art.224 alin.(1) lit. a) din Codul administrativ, examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Din considerentele expuse supra, instanța conchide asupra necesității admiterii parțiale a acțiunii depuse de SC ”Pînzari Prim” S.R.L. către Consiliul

Municipal Chișinău, Primarul General al municipiului Chișinău privind obligarea la acțiune.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată depusă de SC ”Pînzari Prim” S.R.L. către Consiliul Municipal Chișinău, Primarul General al municipiului Chișinău privind obligarea la acțiune, se admite parțial.

Se obligă Consiliul Municipal Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să aprobe proiectul de Decizie „Cu privire la darea în locațiune a lotului de pământ din str. *****, Societății Comerciale ”Pînzari Prim” S.R.L. pe un termen de cinci ani, pe lotul de pământ din str. *****, cu suprafața de ***** ha, pentru proiectarea și reamplasarea obiectivului comercial de alimentație publică cu terasă de vară, preconizat în baza deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24-63 din 04.05.2011, a proiectului de Decizie din 2014 și a planului lotului anexa la decizia din 2014.

În rest, pretențiile reclamantului se resping ca fiind neîntemeiate.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani).

Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată.

Președintele ședinței,
Judecător Guzun Corneliu