Dosarul nr. 3a-416/2024
2-21186575-3a-11042024
Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, judecător Viorica Dodon

D E C I Z I E

06 noiembrie 2024 **mun. Chişinău**

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curţii de Apel Chişinău

În componența:
Preşedintele completului, judecătorul Ghenadie Mîra
Judecătorii Victoria Sîrbu şi Angela Braga
Grefier Mihaela Pîrvu

examinând, în şedinţă de judecată publică, *apelul declarat de SRL "Pavlomarin" împotriva* hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 15 noiembrie 2023, în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL "Pavlomarin" împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău cu privire la anularea notificării,

c o n s t a t ă:

La data de 20 decembrie 2021, SC „Pavlomarin" SRL a depus acțiune în procedura contenciosului administrativ împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău privind anularea actului.

În motivarea acțiunii reclamanta SC „Pavlomarin" SRL a indicat că, la data de 02.12.2021, a recepţionat notificarea/preaviz ***** privind încasarea sumei de 173 310,00 lei cu titlu de datorie pentru anii 2017 - 2019 pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, în temeiul hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 25 ianuarie 2021 pe dosarul nr. 2c-8/2020, suma de 151 821,75 lei cu titlu de penalitate în temeiul pct. 3.2.2 din contractul de arendă funciară ********** şi obligativitatea prezentării reprezentanţilor SC „Pavlomarin" SRL în termen de 10 zile la autoritatea publică locală în scopul rezoluţiunii contractului de arendă funciară **********, din motivul nerespectării prevederilor contractuale şi demolarea construcţiei înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Notează că, la data de 22.11.2021 a depus cererea prealabilă ***** prin care a solicitat anularea notificării/preavizului *****, însă până la momentul depunerii acțiunii, nu a recepţionat răspuns la cererea prealabilă împotriva notificării/preavizului *****.

Consideră că actul administrativ (notificarea/preavizul *****) este ilegal, respectiv, prin această activitate administrativă îi sunt încălcate drepturile legitime.

Indică reclamanta că, prin decizia Consiliului mun. Chişinău *****, i-a fost transmis în arendă pe un termen de 5 ani, un lot de pământ din parcul „La Izvor” cu suprafaţa de 1,7 ha, situat în mun. Chişinău, str. Calea Ieşilor, în scopul amplasării unui aquaparc, în baza deciziei enunțate fiind semnat între SC „Pavlomarin” SRL şi Primăria mun. Chişinău, contractul de arendă funciară *****, valabil până la 30.12.2007. La expirarea termenului de arendă, conform contractului şi normelor legale, s-a adresat către Primăria mun. Chişinău cu cerere privind prelungirea termenului de arendă funciară, această solicitare fiind respinsă.

Remarcă că, prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010 a fost admisă acţiunea SC „Pavlomarin” SRL împotriva Primăriei mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău şi ÎM ”Asociaţia de gospodărire a spaţiilor verzi” şi s-a dispus a obliga ÎM „Asociaţia de gospodărire a spaiţiilor verzi” de a elibera avizul pozitiv pentru prelungirea contractului de arendă ********** a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul „La Izvor”, *****, mun. Chişinău, cu obligarea Primăriei mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău de a prelungi pe o perioadă de 5 ani cu SC „Pavlomarin” SRL, contractul de arendă ********** a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha, amplasat în parcul „La Izvor”, *****, mun. Chişinău. Hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010, a fost menţinută prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 08 iunie 2011.

Menționează că, la data de 16.01.2019, a fost adoptată de către Consiliul mun. Chişinău decizia nr. ***** ”Cu privire la executarea hotărârii de judecată irevocabile şi prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din ***** (parcul „La Izvor”) SRL „Pavlomarin”.

Subliniază reclamanta că, potrivit pct. 3 din decizia Consiliului mun. Chişinău nr. ***** *****, s-a dispus ca Direcţia funciară a Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare să opereze modificările de rigoare în contractul de arendare ***** *****, pornind de la prevederile pct. 1 al prezentei decizii, după prezentarea de către beneficiar a proiectului „aqua-parcului” aprobat de către Consiliul mun. Chişinău.

Precizează că, între SC „Pavlomarin” SRL şi Primăria mun. Chişinău, Consiliul mun. Chişinău nu a fost încheiat, semnat contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară **********. Totodată, Primăria mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău nu au perfectat contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară **********, fapt obligatoriu în conformitate cu actul judecătoresc irevocabil.

Consideră eronate alegaţiile din notificarea/preaviz *****, potrivit cărora, valabilitatea contractului de arendă funciară ********** a fost prelungită prin hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010, ori, prin acest act judecătoresc, Primăria mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău au

fost obligați de a prelungi pe o perioadă de 5 ani contractul de arendă ********** a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha, amplasat în parcul „La Izvor”, *****, mun. Chişinău.

Constată reclamanta că, nu există un alt act judecătoresc prin care se substituie ordinea și modul de executare a hotărârii definitive şi irevocabile a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010, prin urmare Primăria mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău urmând să perfecteze şi să încheie un contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară **********.

Reiterează că, până la depunerea cererii de chemare în judecată, Primăria mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău, nu au executat hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010, respectiv, nu poate fi solicitată rezoluţiunea unui act care nici nu a fost perfectat, încheiat, autentificat şi înregistrat.

Mai mult ca atât prin notificarea/preaviz ***** d***** se recunoaşte faptul că, hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20 decembrie 2010 nu a fost executată în modul prevăzut de lege, ci doar se impune viziunea precum că, a fost tacit prelungită valabilitatea în baza actului judecătoresc, fapt ce nu corespunde realităţii, ori, potrivit legislaţiei RM, hotărârile definitive şi irevocabile sânt obligatorii pentru autorităţile publice şi se execută cu strictețe pe întreg teritoriul RM, în corespundere cu partea dispozitivă a actului judecătoresc.

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

Cere S.C. „Pavlomarin” SRL anularea notificării/preavizului *****.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 15 noiembrie 2023, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL ”Pavlomarin” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău cu privire la anularea notificării.

Exprimându-și dezacordul cu soluția primei instanțe, la data de 29.11.2023, în interiorul termenului prevăzut de art. 232 alin. (1) Cod administrativ, SRL ”Pavlomarin” a depus apel nemotivat, iar la data de 11.04.2024 a fost depusă motivarea apelului, prin care apelanta a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Art. 236 Cod administrativ prevede expres că, instanţa de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului. Dacă este inadmisibil, apelul se declară ca atare printr-o încheiere susceptibilă de recurs. Apelul se declară inadmisibil în special când: a) hotărârea în fond nu poate fi contestată cu apel; b) apelul este depus în mod repetat; c) apelul este depus de o persoană neîmputernicită; d) apelul a fost depus după expirarea termenului stabilit la art.232 alin.(1); e) motivarea apelului nu a fost depusă sau a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.232 alin.(2); f) cererea de apel nu corespunde cerinţelor stabilite la art.233 alin.(1) şi (2) şi art.234 alin.(1) şi apelantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanţa de judecată.

Consecvent, Colegiul reține că, cererea de apel înaintată de SC ”Pavlomarin” a fost depusă în interiorul termenului legal prevăzut în acest sens de legiuitor, conține motivarea temeiurilor de fapt și de drept pe care apelanta își întemeiază solicitările.

În condițiile descrise mai sus, în temeiul reglementărilor art. 233; 236; 241 Cod Administrativ, Completul specializat în materie de contencios administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a cererii de apel în cauză, motiv din care aceasta urmează a fi judecată în fond.

Prin cererea de apel înaintată, apelanta a reiterat poziția expusă prin cererea de chemare în judecată, menționând că, instanța de fond a emis o soluție eronată și neîntemeiată, pasibilă casării, or, instanța de fond nu a examinat actele prezentate de către reclamanta/apelantă, nu a dat o apreciere corespunzătoare celor invocate de reclamantă și totodată, a dat o apreciere eronată actului administrativ contestat.

Subliniază că, instanța de fond a conchis nejustificat că, notificarea privind rezoluțiunea contractului este o propunere de soluționare prealabilă a litigiului născut din contractul de arendă funciară **********, notificarea fiind o pretenție prin care s-a propus soluționarea pe cale amiabilă a unui eventual litigiu civil. Totodată, instanța de fond a indicat că, pretențiile referitoare la legalitatea notificării/preavizului de rezoluțiune a contractului, pot fi invocate în cadrul examinării litigiului în instanța de drept comun. Astfel, notificarea *****, contestată de reclamanta SC ”Pavlomarin” SRL nu este un act administrativ individual defavorabil emis în cadrul unei proceduri administrative.

Remarcă că, potrivit 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 sânt: deciderea asupra dării în locaţiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale.

Reţine apelanta că, în categoria contractelor administrative sunt incluse: contracte de concesiune locaţiune, arendă, superficie comodat, contracte de atribuire a folosinţei unor bunuri din domeniul public, contracte de management public, contracte de parteneriat public-privat, contracte de împrumut public şi actele de constituire a structurilor asociative ale autorităţilor publice.

Subliniază că, contractul administrativ reprezintă un act administrativ de gestiune ce cuprind drepturi şi obligaţii pentru ambele părţi în opoziţie cu actele de autoritate ale administraţiei care dau naştere, modifică ori sting un raport juridic sau stabilesc ori modifică drepturi pentru particulari, încât interesul public să nu fie afectat.

Prin urmare, fiind supuse unor formalităţii şi cerinţe suplimentare, guvernate de clauze ale dreptului public, unde libertatea contractuală este una subordonată principiului priorităţii interesului public, contractele administrative au preluat forma unei structuri hibride, care îmbină libertatea contractuală cu necesitatea protejării interesului public.

Reliefează că, la caz, terenul cu nr. cadastral 0100518.099, transmis în arendă prin contractul nr. ********** este parte a parcului ”La Izvor” respectiv este din domeniu public.

În contextul celor expuse, reiterează faptul că, prin natura lor, contractele administrative, spre deosebire de contractele de drept civil, sunt supuse unor reguli de drept public şi fac parte din regimul juridic administrativ, doar instanţa specializată în contencios administrativ putând verifica exercitarea de către autoritatea publică a dreptului său discreţionar în conformitate cu prevederile Codului administrativ, cât şi alte acte normative.

Atrage atenția asupra faptului că, contractul de arendă funciară ********** a expirat la data de 30.12.2007 şi nu poate fi rezoluţionat.

Mai indică apelanta că, prin decizia Consiliului mun. Chişinău *****, a fost transmis în arendă pe un termen de cinci ani SRL ”Pavlomarin” un lot de pământ din parcul ”La Izvor” cu suprafaţa de 1,7 ha, situat în mun. Chişinău, str. Calea Ieşilor în scopul amplasării unui ”AQUAPARC”, în baza deciziei enunțate fiind semnat contractul de arendă funciară *****, valabil până la 30.12.2007.

Comunică că, la expirarea termenului de arendă, conform contractului dar şi normelor legale, s-a adresat către Primăria mun. Chişinău cu cerere privind prelungirea termenului de arendă funciară, însă această solicitare a fost respinsă.

Învederează că, prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 20.12.2010 a fost admisă acţiunea depusă de SRL ”Pavlomarin” împotriva Primăriei mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău şi IM ”Asociaţia de gospodărire a spaţiilor verzi”, fiind obligată IM ”Asociaţia de gospodărire a spaţiilor verzi” de a elibera avizul pozitiv pentru prelungirea contractului de arendă ********** a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul ”La Izvor”, *****, mun. Chişinău, iar Primăria mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău fiind obligați de a prelungi pe o perioadă de 5 ani, contractul de arendă ********** a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul ”La Izvor”, *****, mun. Chişinău cu SRL ”Pavlomarin”, Hotărârea în cauză fiind menţinută prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 08.06.2011.

Specifică apelanta că, la data de 16.01.2019 a fost adoptată de către Consiliul mun. Chişinău decizia nr. ***** ***** cu privire la executarea hotărârii de judecată irevocabile şi prelungirea termenului de arendare a lotului de pământ din ***** (parcul „ La Izvor ”) SRL „ Pavlomarin”. Potrivit pct. 3 din decizia menționată, Direcţia funciară a Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare urma să opereze modificările de rigoare în contractul de arendare ***** *****, pornind de la prevederile pct. 1 al prezentei decizii, după prezentarea de către beneficiar a proiectului „aquaparcului" aprobat de către Consiliul mun. Chişinău.

Menţionează apelanta că, alt contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară ********** nu a fost încheiat/semnat, hotărârea instanței de judecată ne fiind executată.

Invocă că, alegaţiile autorității pârâte din notificarea/preaviz *****, precum că, valabilitatea contractului de arendă funciară ********** a fost prelungită prin hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20.12.2010, or, prin acest act judecătoresc, Primăria mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău a fost obligată să prelungească pe o perioadă de 5 ani, contractul încheiat cu SRL ”Pavlomarin”, privind arenda terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul ”La Izvor”, *****, mun. Chişinău, un alt act judecătoresc prin care să se substituie ordinea şi modul de executarea a hotărârii definitive şi irevocabile a Curţii de Apel Chişinău din 20.12.2010, ne fiind emis, prin urmare Primăria mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău urmează să perfecteze şi să încheie un contract de arendă funciară nou sau acord de prelungire a contractului de arendă funciară ********** cu apelanta.

Reliefează că, până la depunerea acțiunii în judecată, intimații nu au executat hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20.12.2010, respectiv, nu poate fi solicitată rezoluţiunea unui act care nici nu a fost perfectat, încheiat, autentificat şi înregistrat.

Mai mult ca atât, subliniază că, prin notificarea/preaviz *****, se recunoaşte faptul că hotărârea definitivă şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20.12.2010 nu a fost executată în mod prevăzut de legislaţia în vigoare, ci doar se impune viziunea precum că a fost tacit prelungită valabilitatea în baza actului judecătoresc, fapt ce nu corespunde realităţii, ori, potrivit legislaţiei RM, hotărârile definitive şi irevocabile sânt obligatorii pentru autorităţile publice şi se execută cu stricteţe pe întreg teritoriul RM în corespundere cu partea dispozitivă a actului judecătoresc, iar prin răspunsul Primăriei mun. Chişinău ********** se recunoaşte faptul că, contract de arendă nu a fost semnat.

Fiind notificată intimaților cererea de apel depusă de SRL ”Pavlomarin”, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, prin referința depusă la 24.05.2024 au solicitat respingerea apelului și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe fără modificări.

În ședința de judecată, părțile, fiind legal citate, nu s-au prezentat, Colegiul considerând posibilă examinarea cauzei în lipsa celor neprezenți, procedura de citare legală fiind respectată.

Studiind materialele cauzei și analizând argumentele apelului prin prisma actelor și circumstanțelor cauzei, raportate la dispozițiile legale incidente cauzei, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră apelul admisibil, însă neîntemeiat, acesta urmând a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169-171.

Prin prisma dispoziţiilor art.219 alin.(1) Cod 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. (3) 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 acord cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul.

Conform practicii CEDO, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis v. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

În conformitate cu art. 225 alin. (1)-(2) Cod administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Instanța de apel remarcă că, potrivit art. 53 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, prevede expres că, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptățită să obțină recunoașterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Colegiul mai notează că, în corespundere cu art. 1 alin.(1) Cod administrativ, legislația administrativă reprezintă cadrul juridic principal prin care se asigură reglementarea raporturilor administrative la înfăptuirea activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia. (2) Legislația administrativă se întemeiază pe normele constituționale dezvoltate în prezentul cod, în alte legi și în alte acte normative subordonate legii, care reglementează raporturile administrative și care trebuie să fie în concordanță cu Constituția Republicii Moldova. (3) Actele normative subordonate legii se aplică la reglementarea raporturilor administrative doar în cazurile în care sânt emise în temeiul legii și nu contravin ei.

În corespundere cu art. 6 Cod administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau

întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părţi ale procedurii administrative.

În conformitate cu art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public. (2) Decizia autorităţii publice privind acordarea despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin activitatea administrativă ilegală este un act administrativ individual

Art. 11 Cod administrativ prevede că, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia. Un act administrativ de acordare periodică a prestaţiilor materiale sau băneşti este un act administrativ individual prin care o astfel de prestaţie se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.

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

În concordanță cu art. 20 Cod administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

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

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

În corespundere cu art. 39 Cod administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Prin prisma art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

În corespundere cu art. 206 Cod Administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: (1) 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).

Potrivit normei juridice înserate la art. 220 alin. (1) Cod administrativ, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87-93, iar art. 93 alin. (1) Cod Administrativ statuează că, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Colegiul notează că, conform art. 208 Cod administrativ, (1) În cazurile prevăzute de lege, pînă la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

În acord cu art. 162 Cod Administrativ, (1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. (3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

Totodată, în acord cu art. 209 Cod Administrativ, (1) Acţiunea în contestare şi acţiunea 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 soluţionarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin.(1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător.

Art. 194 alin. (1) Cod administrativ, prevede că, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

Din actele cauzei şi ale dosarului administrativ, Colegiul constată următoarea stare de fapt.

La data de 29 octombrie 2021, Primăria mun. Chișinău, a expediat în adresa SC „Pavlomarin” SRL notificarea *****, potrivit căreia, la data de 30.12.2002, SC „Pavlomarin” SRL, în baza deciziei Consiliului mun. Chişinău *****, a încheiat cu Primăria mun. Chişinău, contractul ***** de arendă a lotului de pământ cu suprafaţa 1,7 ha cu nr. cadastral *****, de pe str. Calea Ieşilor - termenul de valabilitate al contractului fiind prelungit prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău nr. 3-3431/10 din 20 decembrie 2010 şi prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr. ***** *****.

Totodată, s-a specificat că, în temeiul hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) nr. 2c-8/2020 din 25 ianuarie 2021, s-a dispus încasarea în beneficiul Consiliului mun. Chişinău a datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală pentru perioada anilor 2017 - 2019 în sumă de 173 310 lei - document executoriu, care nu a fost executat.

Instanța de apel remarcă că, potrivit aceleiași notificări, reclamantei i s-a comunicat că, la momentul emiterii notificării, SRL ”Pavlomarin”, pentru folosirea terenului, urmează să achite plata în mărime de 173 310 lei pentru perioada 30 iunie 2019 - 31 decembrie 2021, iar potrivit pct. 3.2.2. lit. a) din contractul de arendă, a fost calculată penalitatea în mărime de 151 821,75 lei (1 095 zile).

Totodată, autoritatea publică a indicat că, la data de 12 august 2021, a fost exercitat un control privind folosirea raţională şi după destinaţie a resurselor funciare din mun. Chişinău, în urma căruia s-a constatat că pe terenul de pe Calea Ieşilor, cu nr. cadastral *****, nu sânt amplasate construcţii şi terenul nu este îngrădit. Având în vedere cele invocate, pentru nerespectarea prevederilor contractuale, s-a solicitat demolarea construcţiei înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.01, astfel comunicându-i despre intenția de rezoluțiune a contractului ***** și solicitând prezentarea reprezentantului la Direcția funciară, pentru semnarea acordului de rezoluțiune și darea consimțământului pentru efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile.

În aceiași ordine de idei, s-a menționat că, în cazul ignorării cerinţelor administraţiei publice locale, contractul va fi considerat rezoluţionat începând cu următoarea zi după expirarea termenului acordat conform notificării, fără careva acțiuni adiționale ale Primăriei mun. Chișinău, iar rectificarea în Registrul bunurilor imobile va fi efectuată în modul stabilit de lege (f.d.7).

În dezacord cu notificarea enunțată supra, la data de 22.11.2021, SC „Pavlomarin” SRL a depus cerere prealabilă (f.d.5-6) și deoarece nu a recepționat un răspuns la aceasta, la data de 20.12.2021, SC „Pavlomarin” SRL a promovat prezenta acțiune în instanța de judecată, solicitând anularea notificării ***** ca fiind ilegală.

Investită cu examinarea cauzei, prima instanță a conchis asupra netemeiniciei revendicărilor formulate de reclamantă, acțiunea fiind respinsă integral.

În dezacord cu soluția primei instanțe, SC ”Pavlomarin” a contestat-o cu apel, invocând argumentele enumerate supra.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ, constată că aceasta urmează a fi menţinută, or, instanţa de fond, corect a elucidat şi constatat circumstanţele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

În acest sens, Colegiul notează că, în accepțiunea art. 13 Cod administrativ, contractul administrativ este contractul care poate da naştere, modifica sau stinge un raport juridic de drept public, dacă legea nu prevede altfel.

În virtutea art. 159 Cod administrativ, (1) dacă după încheierea contractului administrativ situaţia care a stat la baza încheierii lui s-a schimbat într-atât de considerabil încât părţile, prevăzând această schimbare, nu ar fi încheiat contractul sau l-ar fi încheiat în alte condiţii, atunci, luând în considerare toate împrejurările situaţiei survenite, în special repartizarea contractuală sau legală a riscurilor, poate fi cerută ajustarea contractului în măsura în care nu se poate pretinde unei părţi menţinerea neschimbată a contractului. Prevederile art. 623 din Codul civil se aplică corespunzător. (2) Autoritatea publică poate, de asemenea, rezilia contractul pentru a preveni sau a înlătura dezavantajele grave care împiedică bunăstarea comună. Rezilierea trebuie făcută în formă scrisă şi motivată. În privinţa temeiurilor, procedurii şi efectelor rezilierii contractului administrativ se aplică corespunzător prevederile art.733–735, 737, 741–746 şi 748 din Codul civil.

Raportând la caz, reglementările legale pre-citate, la circumstanțele de fapt stabilite, Colegiul apreciază ca fiind justă concluzia primei instanțe, potrivit căreia, nu sunt întrunite condițiile pentru anularea Notificării ***** privind rezoluțiunea contractului, or autoritatea publică și-a realizat drepturile prevăzute de lege ce țin de realizarea în continuare a relațiilor de arendă funciară a terenului nr. cadastral ***** din str. Calea Ieșilor mun.Chișinău.

Colegiul nu poate reține afirmațiile apelantului cu referire la imposibilitatea rezoluțiunii contractului de arendă funciară *****.

Este important a evidenția, că apelantul menționează despre neexecutarea hotărârii definitive şi irevocabilă a Curţii de Apel Chişinău din 20.12.2010, prin care a fost admisă acţiunea SC „Pavlomarin” SRL împotriva Primăriei mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău şi ÎM ”Asociaţia de gospodărire a spaţiilor verzi” şi s-a dispus a obliga ÎM „Asociaţia de gospodărire a spaiţiilor verzi” de a elibera avizul pozitiv pentru prelungirea contractului de arendă ********** a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha amplasat în parcul „La Izvor”, *****, mun. Chişinău, cu obligarea Primăriei mun. Chişinău şi Consiliul mun. Chişinău de a prelungi pe o perioadă de 5 ani cu SC „Pavlomarin” SRL, contractul de arendă ********** a terenului cu suprafaţa de 1,7 ha, amplasat în parcul „La Izvor”, *****, mun. Chişinău.

Totodată, apelantul nu neagă de fapt existența relațiilor de arendă funciară, nu neagă, că de fapt, utilizează acest teren, că nu a predat terenul administrației publice locale, ceea ce în esență și constituie prelungirea relațiilor contractuale. Respectiv, aceste circumstanțe, oferă dreptul proprietarului terenului de a decide dacă se folosește sau nu rațional și după destinație terenul, precum și de a decide dacă continuă sau nu relațiile de arendă funciară.

Or, pînă în prezent, primăria Chișinău este proprietarul terenului cu suprafaţa de 1,7 ha, amplasat în parcul „La Izvor”, *****, mun. Chişinău și dispune de toate atributele oferite de acest drept.

În lumina celor reliefate supra, Colegiul conchide asupra netemeiniciei acțiunii înaintate de SC ”Pavlomarin” SRL.

Prin prisma acestor raționamente, Completul judiciar concluzionează că, la caz dubiul judiciar a fost înlăturat, netemeinicia cerințelor apelantei fiind demonstrată, iar argumentele invocate de către ultima, poartă caracter pur formal.

Cercetând cu maximă diligență materialele prezentate, Completul specializat notează că, dosarul nu conţine vreun element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

Astfel, având în vedere că, hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar argumentele invocate de apelantă, sânt nefondate și combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul și a menține hotărârea primei instanțe, fără modificări.

În conformitate cu prevederile art. art. 240 alin (1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Chişinău,-

d e c i d e :

Se respinge apelul declarat de *SRL ”Pavlomarin”.*

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 15 noiembrie 2023 în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL ”Pavlomarin” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău cu privire la anularea notificării.

Decizia este executorie de la emitere, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele completului,
judecătorul **Ghenadie Mîra**

Judecător **Victoria Sîrbu**

Judecător **Angela Braga**