Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. V. Sîrbu)
Dosarul nr. 3a-1329/23 (2-22005165-02-3a-06112023)

D E C I Z I E

20 august 2025 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Completul de Contencios Administrativ în componența:

Preşedintele completului, judecătorul	Sîrbu Victoria
Judecătorii	Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefier	Negrei Corina

examinând în ședință publică, apelul declarat de SRL „VVP Grup” împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 06 iulie 2023, adoptată în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de SRL „VVP Grup” către Direcția generală transport public şi căi de comunicație (Direcția Generală Mobilitate Urbană) şi Pretura sectorului Botanica, cu privire la anularea actului administrativ individual şi obligarea autorității de a emite actul administrativ individual favorabil,

C O N S T A TĂ :

Pretențiile reclamantului:

La 14 ianuarie 2022 SRL „VVP Grup” s-au adresat cu o acțiune în contencios administrativ către Direcția generală transport public şi căi de comunicație (Direcția Generală Mobilitate Urbană) şi Pretura sectorului Botanica, cu privire la anularea actului administrativ individual şi obligarea autorității de a emite actul administrativ individual favorabil.

În motivarea acțiunii depuse a indicat că, la 22.09.2021 SRL „VVP Grup” a depus în adresa Preturii sec. Botanica şi a Direcției generale transport public şi căi de comunicație, o cerere prin care a solicitat permisiunea pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****.

La 11 noiembrie 2021 Pretura Botanica a emis răspunsul nr. 03-6/551/21, prin care a informat SRL „VVP Grup” că susține solicitarea companiei şi că, în

acest sens, pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, este nevoie ca SRL „VVP Grup” să prezinte proiect/schița avizat/coordonat cu Direcția de Poliţie a mun. Chişinău, Secția Supraveghere Transport şi Circulație Rutieră, Serviciul Sistematizare Circulație Rutieră.

La 22 noiembrie 2021 SRL „VVP Grup” a oferit un răspuns la cererea Preturii sec. Botanica nr. 03-6/551/21 din 11.11.2021, prezentând autorității actele solicitate, şi anume, schița de proiect solicitată avizată şi corodantă cu: - Direcția de Poliţie a mun. Chişinău, Secția Supraveghere Transport şi Circulație Rutieră, Serviciul Sistematizare Circulație Rutieră; - Direcția generale transport public şi căi de comunicație; - Pretura sectorului Botanica; - Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare; - Proiectantul Stratevici Tudor.

Totodată, a solicitat repetat satisfacerea cererii depuse de SRL „VVP Grup” privind oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect anexate.

Menționează reclamantul că, la 07.10.2021 Direcția generală transport public şi căi de comunicație a emis notificarea nr. 06-2-3955, prin care a informat SRL „VVP Grup” cu privire la faptul că este necesară prezentarea schiței de proiect privind propunerile de amenajare a locurilor de parcare cu limitarea accesului, coordonată cu instanţele de resort.

Astfel, la 05.11.2021, în contextul notificării nr. 06-2-3955 din 07.10.2021, SRL „VVP Grup” a depus în adresa Direcției generale transport public şi căi de comunicație o cerere prin care a prezentat Direcției schița de proiect solicitată, avizată şi corodantă cu: - Direcția de Poliţie a mun. Chişinău, Secția Supraveghere Transport şi Circulație Rutieră, Serviciul Sistematizare Circulație Rutieră; - Direcția generală transport public şi căi de comunicație; - Pretura sectorului Botanica; - Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare; - Proiectantul Stratevici Tudor. Totodată, a solicitat repetat satisfacerea cererii depuse de SRL „VVP Grup” privind oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect anexate.

Consemnează că, la 26.11.2021 Direcția generală transport public şi căi de comunicație a emis notificarea nr. 07-2-3955 prin care a informat SRL „VVP Grup” cu privire la faptul că instalarea barierei de limitare a accesului nu este posibilă şi că ar contravine prevederilor pct. 3.2.4. din contractul de arendă nr. 6420/2014 încheiat între Primăria mun. Chişinău şi SRL „VVP Grup”.

Considerând refuzul Direcției generale transport public şi căi de comunicație privind satisfacerea cererii depuse de SRL „VVP Grup” de oferire a permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, SRL „VVP Grup” a depus o cerere prealabilă solicitând:

1) Anularea actului administrativ individual defavorabil - Notificarea (Răspunsul) nr. 07-2- 3955, din 26.11.2021, emisă de Direcția generală transport public şi căi de comunicație;

2) Emiterea unui act administrativ individual favorabil, prin care cererea depusă de SRL „VVP Grup” privind oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect anexate, să fie admisă.

Până la momentul de față, pârâta nu a oferit o decizie asupra cererii prealabile.

Precizează că, conform notificării nr. 07-2-3955 din 26.11.2021, motivul din care SRL „VVP Grup” i-a fost refuzat în satisfacerea cererii de oferire a permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, este faptul că: 1) nu este posibilă, şi 2) contravine prevederilor pct. 3.2.4. din contractul de arendă nr. 6420/2014 încheiat între Primăria mun. Chişinău şi SRL „VVP Grup”.

La caz, reclamanta atrage atenția asupra faptului că, actul administrativ individual contestat prin prezenta acțiune, este abuziv şi a fost emis cu încălcarea flagrantă a normelor legale. Din motive necunoscute, actul contestat a fost emis cu încălcarea art. 118 CA, întrucât nu conține nici motivare de drept, nici de fapt şi nici 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, astfel Direcția nu a menționat care au fost motivele ce au determinat-o să adopte soluțiile pe care le-a adoptat. Prin „motive” se înțeleg atât prevederile juridice ce determină instituțiile publice să ia măsuri, cât şi rațiunile care justifică emiterea actului în cauză. Astfel, aducerea la cunoştință a motivelor înseamnă a explica decizia şi, deci, a evita conflictele posibile dintre autoritatea publică (Direcția) şi petiționar (SRL „VVP Grup”).

Menţionează că, prin actele contestate prin prezenta cerere, a fost dispusă demolarea dispozitivelor publicitare, care ca efect, ar cauza prejudicii bunei activități a SRL „VVP Grup”. Anterior emiterii unui act administrativ individual defavorabil, autoritatea publică locală (Direcția) urma să: a) investigheze; b) să administreze probe; c) să audieze petiționarul; d) să obțină opinia petiționarului.

Contrar obligațiilor legale impuse prin CA mai sus, Pretura a neglijat şi nu a efectuat acțiunile sus-menţionate şi nici măcar nu a audiat opinia SRL „VVP Grup”. Cu toate că motivarea actului administrativ este o garanție împotriva arbitrariului autorității publice locale, anume acest fapt a şi fost admis de către Direcția în speța în cauză. În concluzie, răspunsul „nu este posibilă” este unul ilegal, or, acesta nu este motivat.

Invocă că, conform pct. 3.2.4. din contractul de arendă nr. 6420/2014 încheiat între Primăria mun. Chişinău şi SRL „VVP Grup”, arendaşul este obligat să efectueze amenajarea complexă a teritoriului adiacent, fără drept de îngrădire, să asigure posibilitatea exploatării rețelelor tehnice, în coordonare cu serviciile specializate.

Subliniază că, instalarea bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport nu are drept scop îngrădirea terenurilor arendate, ci invers, reprezintă o încercare de a organiza fluxul de mașini de pe teritoriile adiacente clădirii amplasate pe bd. Dacia 24/2, mun. Chişinău, nr. cadastral 0100103.025.01, ce aparține SRL „VVP Grup”. Conform DEX-ului, ”a îngrădi” înseamnă: tranz. - a împrejmui un teren (cu gard, cu uluci, cu zid etc.).

La caz, intenția SRL „VVP Grup” nu este de a îngrădi terenurile arendate, or, o barieră automatizată pentru limitarea accesului mijloacelor de transport nu are nici menirea, nici capacitatea de a „împrejmui un teren”. Or, accesul pe teren este în continuare posibil oricărei persoane ce dorește acest lucru.

La caz, faptul că SRL „VVP Grup” este proprietar al clădirii amplasate pe bd. Dacia 24/2, mun. Chişinău, nr. cadastral 0100103.025.01, încăperile din componența clădirii date sunt date în locațiune unor comercianți a căror activitate de bază este prestarea serviciilor de interes public, care implică un flux masiv de persoane precum: a. et. 1 - BC ”ProCredit Bank” - bancă comercială; b. et. 2 – ”Estet Expert” - clinică medicală; c. et. 3 - Natali Studio - salon de frumusețe;

Specificul serviciilor prestate de către companiile sus-menţionate presupune o necesitate stringentă de a avea în folosință terenuri aferente pentru buna exploatare a obiectului privat amplasat pe bd. Dacia 24/2, mun. Chişinău, nr. cadastral 0100103.025.01, în vederea amenajării acesteia într-o parcare auto.

Explică că, SRL „VVP Grup” a amenajat terenurile *****, *****, ***** sub forma de parcare auto, însă se atestă faptul că majoritatea persoanelor care își parchează automobilele pe terenurile arendate, nu sunt angajații şi beneficiarii serviciilor locatarilor clădirii amplasate pe bd. Dacia 24/2, mun. Chişinău, nr. cadastral 0100103.025.01, ci mai degrabă terțe persoane care locuiesc în vecinătate şi/sau nu au nicio tangență cu activitatea desfăşurată în cadrul clădirii amplasate pe bd. Dacia 24/2, mun. Chişinău, nr. cadastral 0100103.025.01, deținute în proprietate de SRL „VVP Grup”.

Afirmă că, SRL „VVP Grup” deține în arendă terenurile sus-menţionate încă din anul 2009, iar pe perioada anilor 2009-2021 a achitat mai mult de 500.000,00 lei, însă, din păcate, până la momentul de față nu a avut posibilitate de a se folosi de aceste terenuri în modul corespunzător. În acest context, se observă o necesitate stringentă de a limita accesul pe terenurile arendate (*****, *****, *****).

Reiterează că, amenajarea parcării auto şi a barierei automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport deja a fost coordonată cu Direcția generală transport public și căi de comunicație și există un aviz pozitiv în acest sens de la aceasta.

Relevă că, la caz, se observă faptul că Direcția încalcă principiul bunei-credințe, or aceasta acționează în contradicție cu comportamentul pe care l-a avut anterior, în detrimentul S R.L. „VVP Grup”, motiv pentru care aceasta va achita în viitor prejudiciile cauzate. Direcția acționează cu rea-credință, adică în contradicție cu comportamentul anterior, or, aceasta întâi avizează schița de proiect privind amenajarea unei bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport şi apoi, tot ea, declarară acest fapt nu mai este deja posibil. Acesta în condițiile în care circumstanțele de fapt nu s-au modificat. Aceasta fapt reprezintă o încălcare flagrantă a normelor legale prevăzute în Codul civil şi Codul administrativ, în partea încălcării principiului bunei-credințe şi al legalității.

Indică că, la 04.03.2014, Consiliul Municipal Chişinău a adoptat Decizia CMC nr. 2/29-28 în baza căreia s-a decis darea în locațiunea a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0836 ha, pentru amenajare stradală cu organizarea parcării auto de zi pentru vizitatori. În acest sens, a fost încheiat contractul de arendă nr. 6420/2014, în care a fost menționat în mod expres faptul că scopul arendei este „pentru amenajare stradală cu organizarea parcării auto de zi pentru vizitatori”.

Menționează că, SRL „VVP Grup” a amenajat acest teren sub o parcare auto, suportând, în acest sens niște cheltuieli considerabile. Cu toate acestea, clienții şi vizitatorii SRL „VVP Grup” nu au posibilitatea de a face uz din plin de parcarea auto amenajată de SRL „VVP Grup”, întrucât locurile de parcare sunt ocupate de către persoane terțe, inclusiv locatari ai blocurilor învecinate, care nu au nicio legătură cu SRL „VVP Grup” şi cu terenurile aferente construcției ce îi aparțin. Prin oferirea dreptului de organizarea parcării auto de zi pentru vizitatori, Primăria mun. Chişinău, implicit Direcția generală transport public şi căi de comunicație, subordonată acesteia, a recunoscut prin acțiuni concludente şi tăcit faptul că pentru o bună organizare a activității SRL „VVP Grup” în cadrul construcției ce îi aparține, este nevoie oferirea unui spațiu pentru amenajarea parcării auto de zi pentru vizitatori şi clienți. Astfel, notează că, prin oferirea de către Primăria mun. Chişinău a dreptului de amenajare şi organizarea a unei parcări auto, SRL „VVP Grup” i s-a creat o speranță legitimă ca în urma investițiilor

efectuarea în vederea amenajării parcării, acesta va avea posibilitatea să utilizeze acest teren în interesul clienților săi, cel puțin în orele de muncă. Din păcate, acest fapt nu a fost posibil din motivele invocate mai sus.

Totodată, reclamanta atrage atenția asupra faptului că, fără instalarea unei bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport scopul pus de către Primăria mun. Chişinău, şi anume cel de amenajare stradală cu organizarea parcării auto de zi pentru vizitatori nu este posibilă, or, orice persoană își poate parca liber automobilul pe spațiul care, de fapt, a fost destinat doar vizitatorilor construcției ce aparține SRL „VVP Grup". Respectiv, se observă necesitatea stringentă în a limita accesul pe terenurile aferente construcției SRL „VVP Grup", prin instalarea unei bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport străine, în vederea atingerii scopului de către Primăria mun. Chişinău prin Decizia CMC nr. 2/29-28, din 04.03.2014, şi contractul de arendă nr. 6420/2014 din 17.03.2014, și anume pentru amenajare stradală cu organizarea parcării auto de zi pentru vizitatori.

Drept consecință, remarcă reclamanta că, Primăria mun. Chişinău, în persoana Direcției generale transport public şi căi de comunicație dă dovadă de rea-credință atunci când, la început impune SRL „VVP Grup" organizarea parcării auto de zi pentru vizitatori, iar pe urmă tot ea, interzice atingerea acestui scop, care de altfel, poate fi atins doar prin instalarea unei bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport străine.

Solicită reclamantul SRL „VVP Grup":

- anularea actului administrativ individual defavorabil - notificarea (răspunsul) nr. 07-2- 3955 din 26.11.2021, emisă de Direcția generală transport public şi căi de comunicație și emiterea unui act administrativ individual favorabil prin care cererea depusă de SRL „VVP Grup" privind oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup" - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect anexate, să fie admisă.

La 06 februarie 2022, SRL „VVP Grup" a depus cerere de chemare în judecată concretizată. Astfel, invocând aceleași temeiuri de fapt și de drept, partea reclamantă solicită:

- anularea notificării (răspunsului) nr. 07-2-3955 din 26.11.2021, emisă de Direcția generală transport public şi căi de comunicație;

- anularea notificării (răspunsului) nr. (la) 03-6/551/21 din 21.12.2021, emisă de Pretura sectorului Botanica;

- obligarea Direcției generale transport public şi căi de comunicație de a emite un act administrativ individual prin care prin care să fie admisă cererea SRL „VVP Grup" cu privire la oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere

automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect deja avizată şi corodantă;

- obligarea Preturii sectorului Botanica de a emite un act administrativ individual prin care prin care să fie admisă cererea SRL „VVP Grup” cu privire la oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect deja avizată şi corodantă.

La 01 aprilie 2022, SRL „VVP Grup” a înaintat cerere suplimentară, prin care s-a menționat că, în fapt, pe rolul Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani, se află în examinare cererea de chemare în judecată SRL „VVP Grup” către Direcția generală transport public şi căi de comunicație şi Pretura sectorului Botanica (concretizată), privind:

1) Anularea notificării (răspunsului) nr. 07-2-3955, din 26.11.2021, emisă de Direcția generală transport public şi căi de comunicație;

2) Anularea notificării (răspunsului) nr. (la) 03-6/551/21 din 21.12.2021, emisă de Pretura sectorului Botanica;

3) Obligarea Direcției generale transport public şi căi de comunicație de a emite un act administrativ individual prin care prin care să fie admisă cererea SRL „VVP Grup” cu privire la oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect deja avizată şi corodantă;

4) Obligarea Preturii sectorului Botanica de a emite un act administrativ individual prin care prin care să fie admisă cererea SRL „VVP Grup” cu privire la oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect deja avizată şi corodantă.

Atestă reclamanta că, la momentul depunerii cererii de chemare în judecată termenul de emitere a unei decizii asupra cererii prealabile depuse de către reclamantă (nr. de intrare 3955 din 13.12.20211) era deja expirat. Ulterior, după depunerea cererii de chemare în judecată, la data de 31.03.2022, reclamanta a recepționat de la pârâta Direcția generală transport public şi căi de comunicație decizia asupra cererii prealabile nr. 04-2-3955, din 28.03.2022.

Consideră decizia asupra cererii prealabile ca fiind una neîntemeiată şi urmează a fi anulată. Motivele pentru care Pârâta Direcția a respins cererea prealabilă sunt următoarele:

a. contractul de arendă nr. 6420/2014 din 17.03.2014 ar fi expirat;

b. reclamanta ar fi dat în sublocaţiune terenurile;

c. nu ar putea fi limitat accesul pe terenurile arendate.

Conform Deciziei nr. 2/29-28 din 04.03.2014, Consiliul Municipal Chişinău a decis:

1. Se reperfectează, pe o perioadă de cinci ani, cu SRL „VVP Grup", relațiile funciare de arendă a loturilor de pământ din bd. Dacia 24/2, provizoriu, fără drept de privatizare: nr. 1 cu suprafața de 0,0409 ha pentru definitivarea imobilului privat, nr. 2 cu suprafața de 0,0286 ha pentru amenajare, şi lotul nr. 3 cu suprafața de 0,0836 ha pentru amenajare stradală, cu organizarea unei parcări auto de zi pentru vizitatori, conform planului anexă. Scopul Deciziei CMC nr. 2/29-28 din 04.03.2014, respectiv a contractului de arendă funciară nr. 6420/2014 din 17.03.2014, era nemijlocit conex exploatării construcției cu nr. cadastral 0100103.025.01 ce aparține SRL „VVP Grup".

Acesta poate fi ușor dedus din textul Deciziei CM şi a contractului de arendă, precum şi a modului în care sunt amplasate terenurile care sunt în strânsă legătură cu construcția cu nr. cadastral 0100103.025.01, ce aparține SRL „VVP Grup". Respectiv, toate 3 (trei) terenuri servesc un scop comun, şi anume de a facilita exploatarea construcției sus-menţionate, care, în cazul în care este privată de aceste terenuri, nu este posibilă a fi utilizată în modul corespunzător.

Invocă că, la caz, faptul că încăperile din componența clădirii amplasate pe bd. Dacia 24/2, mun. Chişinău, nr. cadastral 0100103.025.01 sunt date în locațiune unor comercianți a căror activitate de bază este prestarea serviciilor de interes public, care implică un flux masiv de persoane precum: a. et. 1 - BC ProCredit Bank - bancă comercială; b. et. 2 – Estet Expert - clinică medicală; c. et. 3 - Natali Studio - salon de frumusețe; d. etc. Specificul serviciilor prestate de către companiile sus - menţionate presupune o necesitate stringentă de a avea în folosință terenuri aferente pentru buna exploatare a obiectului privat amplasat pe bd. Dacia 24/2, mun. Chişinău, nr. cadastral 0100103.025.01, inclusiv, în vederea amenajării acesteia într-o parcare auto. Până la momentul de față, SRL „VVP Grup" a investit în amenajarea terenurilor sute de mii de lei, precum şi a vărsat în bugetul local mai bine de jumătate de milion de lei. Astfel, prin oferirea de către Primăria mun. Chişinău a dreptului de amenajare şi organizarea a unei parcări auto, SRL „VVP Grup" i s-a creat o speranță legitimă ca în urma investițiilor efectuarea în vederea amenajării parcării, acesta va avea posibilitatea să utilizeze acest teren în interesul clienților săi. Or, după cum s-a menționat şi mai sus, scopul terenurilor folosite este de a facilita exploatarea construcției cu nr. cadastral 0100103.025.01. O destinație mai bună decât aceasta nu este posibilă nici din punct de vedere obiectiv, nici din punct de vedere economic.

Conform Deciziei CMC nr. 6/19 din 19.12.2016, despre operarea unor completări în anexa la decizia CMC nr. 3/23 din 02.04.2013 "cu privire la aprobare

Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale", 1. Anexa la decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 3/23 din 02.04.2013 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale", după punctul 20, se completează cu punctul 20/1 în următoarea redacție: „20/1. Se percepe plata de arendă (ajustată corespunzător) pentru folosirea terenurilor proprietate municipală după expirarea termenelor stabilite în contractele de arendare până la prelungirea acestora, sau informarea arendașilor cu preaviz, despre neprelungirea lor. Cu 3 luni înainte de expirarea arendei, subdiviziunea specializată în relații funciare va informa printr-un preaviz arendașii care nu exploatează terenurile libere de construcții despre nedorința de a prelungi contractele de arendă". În acest context, reclamanta informează că conform actului de verificare eliberat de către DGAURF a CMC, SRL „VVP Grup" a achitat prețul chirie/arendei în modul corespunzător, iar contractul de arendă nr. 6420/2014 din 17.03.2014 a fost prelungit tacit până la data de 17.03.2022. Acest fapt se confirmă şi prin ordinul de plată nr. 57 din 09.03.2022.

După cum s-a menționat mai sus, SRL „VVP Grup", prin Decizia CMC nr. 2/29-28 s-a decis darea în locațiunea a terenului nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0836 ha, pentru amenajare stradală cu organizarea parcării auto de zi pentru vizitatori.

Notează reclamanta că, instalarea barierei automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup" - nr. cadastrale *****,*****, ***** reprezintă niște acțiuni de amenajare a terenului aferent clădirii amplasate pe bd. Dacia 24/2, mun. Chişinău, nr. cadastral 0100103.025.01 deținute în proprietate de SRL „VVP Grup". Or, nu este necesară existența unui certificat de urbanism sau unei autorizații de construire în acest sens.

Solicită reclamantul SRL „VVP Grup":

- anularea notificării (răspunsului) nr. (la) 03-6/551/21 din 21.12.2021, emisă de Pretura sectorului Botanica;

- anularea notificării (răspunsului) nr. 07-2-3955 din 26.11.2021, emisă de Direcția generală transport public şi căi de comunicație;

- anularea deciziei asupra cererii prealabile - notificarea nr. 04-2-3955 din 28.03.2022, emisă de Direcția generală transport public şi căi de comunicație;

- obligarea Direcției generale transport public şi căi de comunicație de a emite un act administrativ individual prin care prin care să fie admisă cererea SRL „VVP Grup" cu privire la oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup" - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect deja avizată şi corodantă;

- obligarea Preturii sectorului Botanica de a emite un act administrativ individual, prin care prin care să fie admisă cererea SRL „VVP Grup” cu privire la oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect deja avizată și corodantă. (f.d. 71-77)

La 01 martie 2023, reclamanta a depus cerere de concretizare a cercului de participanți și a pretențiilor, unde s-a remarcat că, în urma reorganizării (modificării denumirii) pârâtei - Direcția generală transport public şi căi de comunicație, își concretizează cercul de pârâți în prezenta cauză, după cum urmează: 1) Direcția Generală Mobilitate Urbană; 2) Pretura sectorului Botanica.

În motivare mai face referire reclamanta la faptul că compania specializată în domeniu arhitecturii urbanistice SRL „Arhipro”, în persoana arhitectului şef Spasov Anatolic şi arhitectul Ciochina Serghei, a elaborat studiul de fezabilitate nr. 25-2022-SU.

Afirmă că, contractul de arendă nr. 6420/2014 din 17.03.2014 a fost încheiat în baza Deciziei CMC nr. 2/29-28 din 04.03.2014.

La caz, Consiliului municipal Chişinău a acordat în arendă aceste terenuri, respectiv, tot Consiliul municipal Chişinău urmează sa îl retragă, dacă există temei. Nu există pe portalul Primăriei mun. Chişinău o decizie a Consiliului municipal Chişinău care ar decide rezilierea contractului de arenda nr. 6420/2014 din 17.03.2014, şi amenajarea pe teritoriul acesteia a unei parcări publice. Atât timp cât o asemenea decizie lipseşte, iar relaţiile contractuale continuă în mod tacit, pretenţiile reclamantei sunt întemeiate. Totodată, nu se vede intenţia a Consiliului municipal Chişinău de a înceta darea în arendă a acestui teren, fie reclamantei, fie altor terţe persoane. Respectiv, până la proba contrarie, se prezumă intenţia CMC de a continua relaţiile de arendă (locaţiune).

Totodată, reclamanta concretizează solicitările finale:

- anularea notificării (răspunsului) nr. 07-2-3955, din 26.11.2021, emisă de Direcția Generală Mobilitate Urbană (Direcția generală transport public şi căi de comunicație);

- anularea notificării (răspunsului) nr. (la) 03-6/551/21 din 21.12.2021, emisă de Pretura sectorului Botanica;

- obligarea Direcției Generală Mobilitate Urbană (Direcția generală transport public şi căi de comunicație) de a emite un act administrativ individual prin care prin care să fie admisă cererea SRL „VVP Grup” cu privire la oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect deja avizată şi corodantă;

- obligarea Preturii sectorului Botanica de a emite un act administrativ individual prin care prin care să fie admisă cererea SRL „VVP Grup” cu privire la oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect deja avizată şi corodantă.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 06 iulie 2023, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „VVP Grup” către Direcția generală transport public şi căi de comunicație (Direcția Generală Mobilitate Urbană) şi Pretura sectorului Botanica cu privire la anularea notificării nr. 07-2-3955 din 26.11.2021, emisă de Direcția Generală Mobilitate Urbană (Direcția generală transport public şi căi de comunicație); anularea notificării (răspunsului) nr. 03-6/551/21 din 21.12.2021, emisă de Pretura sectorului Botanica; obligarea Direcției Generală Mobilitate Urbană (Direcția generală transport public şi căi de comunicație) de a emite un act administrativ individual prin care prin care să fie admisă cererea SRL „VVP Grup” cu privire la oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect deja avizată şi corodantă; obligarea Preturii sectorului Botanica de a emite un act administrativ individual prin care prin care să fie admisă cererea SRL „VVP Grup” cu privire la oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” -nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect deja avizată şi corodantă.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 07 iulie 2023 SRL „VVP Grup”, a declarat cerere de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 06 iulie 2023, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantului să fie admisă.

Termenul de declarare a apelului:

Potrivit art.232 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic.

Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate.

Din materialele cauzei rezultă că, dispozitivul hotărârii instanţei de fond a fost pronunțat public la 06 iulie 2023, apelul fiind declarat la 07 iulie 2023, la 17 octombrie 2023, apelantul SRL „VVP Grup” a recepționat hotărârea motivată, iar

la 27 octombrie 2023 a depus motivarea apelului, astfel Colegiul constată că, apelul nemotivat și apelul motivat au fost depuse în interiorul termenului legal.

Argumentele participanților la proces:

În motivarea cererii de apel a reiterat apelantul aceleași temeiuri de fapt și de drept ce au fost expuse în cererea de chemare în judecată din 14 ianuarie 2022 și cererile de concretizare, invocând suplimentar că, parcarea automobilelor pentru vizitatori a fost prevăzută în documentaţia de proiect a bunului imobil, care a fost avizată favorabil si cu intimaţii în documentaţia proiectului de execuţie a obiectivului (obiect nr. 005-01-A) din bd. Dacia 24/2 şi anume în „Schema de amenajare şi organizare a parcării auto rezervate” care a fost anexată ca probă în instanţa de fond, este prevăzută/proiectată parcarea automobilelor pentru vizitatori (a se vedea poziţia nr. 3 „Parcare rezervată, de scurtă durată pentru 30 de automobile”).

Relevă că, această parcare este prevăzută în proiectul de execuţie aşa cum a şi fost amenajată de fapt pe terenul cu nr. cadastral *****. „Schema de amenajare şi organizare a parcării auto rezervate” din proiectul de execuţie a fost avizată favorabil inclusiv de către intimaţi: Direcţia generală mobilitate urbană (Direcţia generală transport public şi căi de comunicaţie) şi Pretura sectorului Botanica. De asemenea, este avizată favorabil şi de către Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare, în persoana şefului adjunct, arhitect-şef interimar al municipiului Chişinău.

Susține că, astfel SRL „VVP Grup” este îndreptăţită, având speranţa legitimă, de a folosi bunul său cu toate accesoriile dreptului de proprietate dobândit urmare a realizării proiectului de execuţie avizat favorabil. Parcarea auto amenajată conform proiectului de execuţie face parte din elementele (accesorii) dreptului de proprietate dobândit asupra bunului imobil construit din bd. Dacia 24/2.

Aprecierea instanţei de fond că se doreşte schimbarea destinaţiei terenurilor ***** şi ***** nu are un suport factologic din motiv că conform documentaţiei proiectului de execuţie a obiectivului (obiect nr. 005-01-A) din bd. Dacia 24/2 şi anume „Schema de amenajare şi organizare a parcării auto rezervate” se poate vedea că pe terenul cu nr. cadastral ***** este proiectată calea de acces către obiect şi gazon-scuar, iar la terenul cu nr. cadastral ***** în general nu există cale de acces auto, acesta aflându-se în partea laterală a obiectului fiind mărginit de scările la obiect, un parapet, blocul locative şi aleea pietonală. Prin urmare, pe acest din urmă teren, nu doar că nu a fost intenţia de amenajare a parcării auto, ci şi nu a existat nicio dată real această posibilitate.

Relevă că, în studiul de fezabilitate nr. 25-2022-SU, planşa nr. 11 (care a fost anexată ca probă în instanţa de fond), se atestă, că pe terenul cu nr. cadastral ***** este specificată (poziţia 2) „organizarea terasei deschise în contest cu arborii existenţi” şi arătată calea de acces către obiect (calea dacă ar fi îngrădită de parcare

nu ar fi posibil accesul în obiect) şi de asemenea se vizualizează lipsa accesului auto către terenul cu nr. cadastral *****. Din acest motiv, pentru a se evita o asemenea speculaţie cu presupusa „schimbare a destinaţiei terenurilor”, se va cere instanţei de apel, alternativ, casarea hotărârii primei instanţe doar în partea ce vizează terenul cu nr. cadastral *****, pe care a şi fost de fapt prevăzută de proiectul de execuţie şi amenajată parcarea auto de scurtă durată pentru vizitatori.

Consideră că, omisiunea autorităţii publice (intimaţi) de a reglementa procedura de instalare a barierelor automatizate nu poate fi imputată apelantei.

Conform pct 5 din decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 13/13 din 04.08.2020 (care a fost anexată ca probă în instanţa de fond) s-a decis: „Se pune în sarcina Direcţiei generale transport public şi căi de comunicaţie, în termen de 30 de zile elaborarea şi prezentarea spre aprobare consiliului municipal, Regulamentul cu privire la montarea/demontarea barierelor şi limitatoarelor de acces de pe străzile municipiului Chişinău”.

Până la moment, nici Direcţia generală mobilitate urbană nu a elaborat şi prezentat spre aprobare consiliului municipal proiectul Regulamentului, respectiv, nu a fost aprobat un asemenea regulament de către consiliul municipal, ceea ce afectează regulile de instalare a unor asemenea bariere prin lipsirea reglementării de claritatea şi previzibilitatea necesare, care sunt criterii obligatorii pentru asigurarea „calităţii normei”, iar finalmente - încalcă principiul securităţii raporturilor juridice şi dreptul la un proces echitabil.

Prin urmare, având în vedere că o decizie de declarare a utilităţii publice cu o dreaptă şi prealabilă despăgubire nu au existat, - retragerea accesoriului dreptului de proprietate dobândit (parcarea pentru vizitatori care a fost amenajată conform proiectului de execuţie al bunului imobil) - ar constitui o violare a dreptului de proprietate consfinţită de statuările constituţionale şi de Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale.

În ședința instanței de apel reprezentantul intimatului Direcția Generală Mobilitate Urbană, Guțanu Iurie nu a susținut cererea de apel, solicitând respingerea acestuia, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Apelantul SRL „VVP Grup” și intimatul Pretura sectorului Botanica în ședința instanței de apel nu s-au prezentat, deși au fost citați legal despre data, ora și locul examinării cauzei, Pretura sectorului Botanica solicitând examinarea cauzei în lipsă, iar în acest context, Completul a decis examinarea cauzei în lipsa părților neprezente prin prisma dispozițiilor art. 239 alin. (2) Codul administrativ.

Aprecierea instanţei de apel:

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

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii – respinge apelul.

Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, 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.

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

Potrivit art.219 alin.(1) – (3) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În corespundere cu prevederile art.221 alin.(2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Prevederile art.220 alin.(1) Cod administrativ, stabilesc că, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87–93.

Din conținutul art.93 din Codul administrativ, se stabilește sarcina probațiunii, potrivit căreia, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sînt admisibile doar în baza prevederilor legale.

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

Astfel, instanţa de apel, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe, constată că aceasta urmează a fi menţinută, ori concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în corespundere cu circumstanţele cauzei şi normele de drept material au fost aplicate corect.

Circumstanţele de fapt ale cauzei:

Completul specializat a stabilit că la 22 septembrie 2021, reclamanta SRL „VVP Grup” a depus în adresa Preturii sec. Botanica şi a Direcției generale transport public şi căi de comunicație, cererea (înregistrată la DGTPCC cu nr. 3599 din 28.09.2021), prin care a solicitat permisiunea pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” – nr. cadastrale *****, *****, *****. (f.d.14)

Conform răspunsului nr. 03-6/551/21 din 11 noiembrie 2021, Pretura Botanica a informat reclamanta SRL „VVP Grup” referitor la faptul că, susține solicitarea companiei de a amenaja terenul şi a solicitat prezentarea proiect/schița de amenajare a teritoriului, cu includerea locațiilor stabilite pentru instalarea barierelor, iar proiectul/schiță este necesar să fie coordonat cu Direcția generală transport public şi căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și cu Inspectoratul Național de Patrulare. (f.d.15)

La 22 noiembrie 2021, reclamanta SRL „VVP Grup” a oferit un răspuns la scrisoarea Preturii sec. Botanica nr. 03-6/551/21 din 11.11.2021, prin care a prezentat Preturii sec. Botanica actele solicitate, şi anume, schița de proiect solicitată avizată şi corodantă cu:

- Direcția de Poliţie a mun. Chişinău, Secția Supraveghere Transport şi Circulație Rutieră, Serviciul Sistematizare Circulație Rutieră;
- Direcția generale transport public şi căi de comunicație;
- Pretura sectorului Botanica; - Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare;
- Proiectantul Stratevici Tudor.

Totodată, prin cererea în cauză s-a solicitat repetat satisfacerea cererii depuse de SRL „VVP Grup” privind oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” – nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect anexate. (f.d.16)

Conform răspunsului Direcției generale transport public şi căi de comunicație nr. 06-2-3955 din 07 octombrie 2021, reclamanta SRL „VVP Grup” a fost informată că, este necesară prezentarea schiței de proiect privind propunerile de amenajare a locurilor de parcare cu limitarea accesului coordonată cu instanţele de resort. (f.d.17)

La 05 noiembrie 2021, în contextul scrisorii Direcției generale transport public şi căi de comunicație nr. 06-2-3955, din 07.10.2021, reclamanta SRL „VVP Grup” a depus în adresa Direcției generale transport public şi căi de comunicație o cerere prin care a prezentat Direcției schița de proiect solicitată avizată şi corodantă cu:

- Direcția de Poliție a mun. Chișinău, Secția Supraveghere Transport şi Circulație Rutieră, Serviciul Sistematizare Circulație Rutieră;

- Direcția generală transport public şi căi de comunicație;

- Pretura sectorului Botanica;

- Direcția Generală Arhitectură, Urbanism şi Relații Funciare;

- Proiectantul Stratevici Tudor.

Totodată, prin aceeași cerere s-a solicitat repetat satisfacerea cererii privind oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup" – nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect anexate. (f.d.18)

La 26 noiembrie 2021, Direcția generală transport public şi căi de comunicație a expediat în adresa reclamantei răspunsul cu nr. 07-2-3955, prin care a informat SRL „VVP Grup" cu privire la faptul că, instalarea barierei de limitare a accesului nu este posibilă şi că ar contravine prevederilor pct. 3.2.4. din contractul de arendă nr. 6420/2014 încheiat între Primăria mun. Chişinău şi SRL „VVP Grup". (f.d.19)

Nefiind de acord cu refuzul Direcției generale transport public şi căi de comunicație privind satisfacerea cererii, la 15 decembrie 2021, reclamanta SRL „VVP Grup" a depus cerere prealabilă, solicitând:

1) Anularea actului administrativ individual defavorabil - Notificarea (Răspunsul) nr. 07-2- 3955, din 26.11.2021, emisă de Direcția generală transport public şi căi de comunicație;

2) Emiterea unui act administrativ individual favorabil prin care cererea depusă de SRL „VVP Grup" privind oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup" – nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect anexate, să fie admisă. (f.d.20-28)

Prin răspunsul Preturii sectorului Botanica nr. 03-6/551/21 din 21 decembrie 2021, reclamanta SRL „VVP Grup" a fost informată că, Pretura sectorului Botanica, a examinat cererea înregistrată cu nr. 03- 6/551/21 din 25.11.2021, referitor la instalarea unor bariere automatizate din bd. Dacia, 24/2 şi informează că schița de proiect în cauză necesită a fi actualizată si recoordonată în modul stabilit, cu perfectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi Autorizației de construire, eliberate în baza Legii nr. 163 din 09.04.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție" de către Primăria municipiului Chișinău. (f.d.60)

În dezacord cu răspunsul Preturii sectorului Botanica nr. 03-6/551/21 din 21 decembrie 2021, la14 ianuarie 2022, reclamanta SRL „VVP Grup" s-a adresat cu cerere prealabilă în adresa autorității publice prin care a solicitat anularea actului

administrativ individual defavorabil - notificarea nr. (la) 03-6/551/21 din 21.12.2021, emisă de Pretura sec. Botanica și emiterea unui act administrativ individual favorabil prin care cererea depusă de SRL „VVP Grup” privind oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate pentru limitarea accesului mijloacelor de transport în vederea limitării accesului pe terenurile arendate de SRL „VVP Grup” - nr. cadastrale *****, *****, *****, conform schiței de proiect anexate, să fie admisă. (f.d.61-69)

Conform răspunsului Direcției generale transport public şi căi de comunicație nr. 04-2-3955 din 28 martie 2022, adresat reclamantei SRL „VVP Grup”, se reține că, drept răspuns la cererea prealabilă f/n din 13 decembrie 2021, cu indicele de intrare nr. 3955 din 13.12.2021, prin care se solicită anularea Notificării (Răspunsului) nr. 07-2-3955 din 26.11.2021 şi emiterea unui act administrativ individual favorabil privind oferirea permisiunii pentru instalarea unor bariere automatizate, Direcția generală transport public şi căi de comunicație a Consiliului municipal Chişinău (în continuare - DGTPCC), comunică următoarele:

1. Contractul de arendă nr. 6420/2014 din 17 martie 2014, încheiat între Primăria mun. Chişinău în baza Deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 2/29-28 din 04.03.2014 în calitate de locator, şi „VVP Grup” SRL în calitate de locatar, pentru perioada de 5 (cinci) ani (în prezent expirat), are ca obiect material 3 (trei) loturi de pământ cu nr. cadastrale 0100103.291, 0100103.292 şi 0100103.029. Din aceste trei terenuri doar unul, şi anume, cel cu nr. cadastral 0100103.029, este închiriat cu destinația pentru amenajare stradală cu organizarea unei parcări auto de zi pentru vizitatori. Celelalte terenuri au fost transmise în locațiune cu destinația pentru definitivarea imobilului privat şi pentru amenajare.

Astfel, prin instalarea unei bariere automatizate, solicitată de către „VVP Grup” SRL, se pretinde limitarea accesului la toate trei terenuri care fac obiectul contractului de arendă indicat supra, în pofida faptului că celelalte două loturi de pământ (cu n/c 0100103.291 şi 0100103.292) nu au nicio tangență cu organizarea unei parcări auto de zi. Totodată, locatarul „VVP Grup” SRL este obligat să folosească terenurile închiriate conform destinației indicate în contract, cerință stipulată în art. 1264 lit. a) Cod civil, şi obligație fixată în pct. 3.2.1 din contract. Schimbarea destinației locațiunii a acestor două loturi de pământ poate fi efectuată doar cu consimţământul locatorului, ceea ce nu se atestă in speța dată.

2. Se invocă faptul, precum că terenurile închiriate sunt transmise în sublocaţiune unor sublocatari, cum ar fi BC „ProCredit Bank” SA, „Estet Expert” Centrul Medical EstetExpert, Salon de Frumusețe „Natali Studio”, etc., însă nu pot fi folosite de acești sublocatari din motivele care nu pot fi imputate locatorului, şi anume din cauza acțiunilor locatarilor din blocurile învecinate. În legătură cu acest fapt, se aduce aminte de prevederile art. 1270 Cod civil, care stipulează

posibilitatea sublocaţiunii doar cu consimţământul locatorului. La caz, nu există acordul locatorului pentru transmiterea în sublocaţiune a terenului închiriat.

3. Un alt temei care nu permite limitarea accesului pe terenurile închiriate, servește faptul că sunt proprietate publică domeniul public, bunurile care, prin natura lor, sunt de uz şi de interes public, şi implicit nu pot fi îngrădite/limitate de acces, în virtutea art. 4 alin. (2) coroborat cu art. 11 din Legea nr. 29/2018 „Privind delimitarea proprietății publice”. Mai mult ca atât, alineatul 3.2.4 din contract instituie în mod direct interzicerea îngrădirii teritoriului. Ţinând cont de cele relatate mai sus, cererea prealabilă înaintată nu poate fi admisă. (f.d.78-79)

În aceste condiții, reclamantul SRL „VVP Grup” a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune cu cerințele deduse judecății.

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

Conform 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 acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit. (2) 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.

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

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

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Instanța de apel statuează că, actele administrative individuale – răspunsul nr. 07-2-3955 din 26.11.2021 Direcției generale transport public şi căi de comunicație și răspunsului nr. 03-6/551/21 din 21.12.2021 Preturii sectorului

Botanica, constituie un acte administrative defavorabile reclamantului SRL „VVP Grup”.

Din analiza cerințelor reclamantului SRL „VVP Grup” se atestă că acțiunea dedusă judecății este una în obligare conform art.206 Cod administrativ.

Completul judiciar atestă că, SRL „VVP Grup” este subiect de sesizare a instanței de contencios administrativ, a depus acțiunea în termen, iar acțiunea depusă nu este exceptată de la controlul judiciar, prin urmare, motive de inadmisibilitate a acțiunii în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, la caz nu sunt, din care motive, acțiunea este admisibilă și pe cale de consecință se va purcede la examinarea pe fond a acesteia.

Conform art. 3 alin. (2) Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, autorităţile administraţiei publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizaţională, gestionară şi financiară, au dreptul la iniţiativă în tot ceea ce priveşte administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. c) şi d) Legea nr. 436 din 28.12.2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competente:

c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii;

d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii

Conform art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436 din 28.12.2006, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Potrivit prevederilor art. 41 din Codul funciar, în condiții de arendă terenurile se atribuie persoanelor fizice şi juridice din Republica Moldova, din alte state, precum şi organizațiilor şi asociațiilor internaționale. Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate de stat sunt Guvernul şi autoritățile administrației publice locale în limita competenței lor. Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate privată sunt proprietarii titulari ai terenurilor respective. *Condițiile de arendă se stabilesc de comun acord între persoanele care dau în arendă şi arendaşi în contractul de arendă*. Se admite transmiterea terenurilor în condiții de subarendă în cazul în care aceasta este prevăzută în contractul autentificat. Relațiile de arendă sunt reglementate de prezentul Cod, de Legea cu privire la arendă şi de alte acte legislative.

Conform art. 42 din Codul funciar al Republicii Moldova, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

Reieșind din prevederile art. 4 al Legii privind delimitarea proprietății publice nr. 29 din 05.04.2018, proprietatea publică se constituie din totalitatea bunurilor domeniului public şi domeniului privat ce aparțin cu drept de proprietate statului şi unităților administrativ-teritoriale, dreptul de posesiune, de folosință şi de dispoziție asupra acestora aparținând Guvernului sau autorităților deliberative ale administrației publice locale/autorității deliberative a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia. Din domeniul public fac parte bunurile de interes naţional şi local determinate prin lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Bunurile care sunt în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale şi care nu fac parte din domeniul public aparțin domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale

Potrivit art. 11 alin. (1) al aceleiași Legi, de domeniul public al unităților administrativ-teritoriale țin bunurile proprietate publică specificate în prezenta lege şi în alte acte legislative, precum şi alte bunuri de uz sau de interes public local.

Fiind investită cu judecarea prezentei cauze, Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani prin hotărârea din 06 iulie 2023 a respins acțiunea în contencios administrativ al reclamanților SRL „VVP Grup”.

Completul judiciar constată că, hotărîrea instanței de fond este întemeiată, a fost adoptată cu aprecierea corectă a probelor administrate și aplicarea justă a normelor de drept material și procedural, reieșind din următoarele motive.

Instanța de apel a reținut că prin decizia Consiliul Municipal Chişinău nr. 2/29-28 din 04 martie 2014 cu privire la reperfectarea relațiilor funciare de arendă a unor loturi de pământ din bd. Dacia 24/2 cu SRL „VVP Grup”, s-a decis: reperfectarea pe o perioadă de 5 ani, cu SRL „VVP Grup”, relațiile funciare de arendă a loturilor de pământ din bd. Dacia 24/2, provizoriu, fără drept de privatizare:

1. Terenul cu suprafața de 0,0409 ha pentru definitivarea imobilului privat;

2. Terenul cu suprafața de 0,0286 ha pentru amenajare și 3. terenul cu suprafața de 0,0836 ha, pentru amenajare stradală cu organizarea parcării auto de zi pentru vizitatori, conform planului anexă. (f.d.29-31)

Potrivit contractului de arendă nr. 6420/2014 din 17 martie 2014, încheiat între Primăria mun. Chişinău în baza Deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 2/29-28 din 04.03.2014, în calitate de locator şi reclamanta „VVP Grup” SRL în calitate de locatar, pentru perioada de 5 (cinci) ani, care la moment are termenul expirat, are ca obiect material loturile de pământ cu nr. cadastrale 0100103.291, 0100103.292 şi 0100103.029, situate în mun. Chișinău, bd. Dacia 24/2. Din aceste trei terenuri doar unul, şi anume, cel cu nr. cadastral 0100103.029, este închiriat cu

destinația pentru amenajare stradală cu organizarea unei parcări auto de zi pentru vizitatori, iar celelalte terenuri au fost transmise în locațiune reclamantei cu destinația pentru definitivarea imobilului privat şi pentru amenajare.

Potrivit reclamației adresate reclamantei SRL „VVP Grup" din partea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, se constată că, termenul contractului de arendă funciară nr. 6420/2014 din 17.03.2014, a expirat și nu a mai fost prelungit, iar la moment pentru folosirea terenului în baza contractului sus-numit și a prevederilor art. 1280 din Codul civil sunt obligați să achite plata în mărime de 43.260 lei, pentru 17.03.2020 - 17.03.2021. (f.d.117)

Instanța de apel reține că, prin instalarea unor bariere automatizate, cerință înaintată de către reclamanta „VVP Grup" SRL, aceasta din urmă pretinde la limitarea accesului la toate cele trei terenuri, care fac obiectul contractului de arendă specificat supra, în pofida faptului că loturile de pământ cu numerele cadastrale 0100103.291 şi 0100103.292 au fost transmise în locațiune pentru definitivarea imobilului privat și pentru amenajare, neavând careva atribuție la organizarea unei parcări auto de zi și au alte destinații.

În acest context, corect statuează prima instanță că reclamanta „VVP Grup" SRL în calitate de locatar, avea obligația să folosească terenurile închiriate conform destinației indicate în contractul de arendă, cerință stipulată expres în art. 1264 lit. a) al Codului civil, precum şi în pct. 3.2.1 din contractul indicat, întrucât schimbarea destinației locațiunii a acestor două loturi de pământ poate fi efectuată doar cu consimţământul locatorului Consiliul municipal Chişinău, ceea ce nu se atestă la caz.

Mai mult, reclamantul omite faptul că terenurile specificate anterior sunt proprietate publică din domeniul public, bunuri, care, prin natura lor, sunt de uz şi de interes public şi implicit nu pot fi îngrădite/limitate de acces, în virtutea art. 4 alin. (2), coroborat cu art. 11 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, ceea ce nu permite limitarea accesului pe terenurile închiriate de către reclamantă.

Mai mult ca atât, se denotă că, conform punctului 3.2.4 din contractul de arendă, arendașul - SRL „VVP Grup", este obligat să efectueze amenajarea complexă a teritoriului adiacent, fără drept de îngrădire a teritoriului.

Alegațiile apelantului precum că acesta va solicita instanței de apel casarea hotărârii primei instanţe, doar în partea ce vizează terenul cu nr. cadastral *****, pe care a şi fost de fapt prevăzută de proiectul de execuţie şi amenajată parcarea auto de scurtă durată pentru vizitatori, Completul urmează să le aprecieze ca fiind nefondate, în contextul în care, prin această solicitare reclamantul pretinde modificarea obiectului judecării cauzei în instanța de apel, deși la acest capitol primordial urmează a se expune autoritatea publică, or, instanța nu este în drept de

a se substitui nejustificat în atribuțiile acesteia, întrucât procedura administrativă în cauză viza cumulativ cele trei terenuri menționate supra.

În această ordine de idei, Completul specializat consideră că întemeiat a statuat prima instanță că, autoritățile publice și-au exercitat dreptul discreționar în corespundere cu cadrul normativ în vigoare, optând pentru soluția posibilă corespunzătoare scopului legii și aplicând o dispoziție legală, iar la rândul său, reprezentantul SRL „VVP Grup” nu a adus argumente și nu a prezentat probe care să răstoarne faptele constatate de Direcția Generală Mobilitate Urbană (anterior – Direcția generală transport public şi căi de comunicație) și Pretura sectorului Botanica în actele emise, iar argumentele invocate de reprezentantul reclamantei nu confirmă în careva mod ilegalitatea și netemeinicia răspunsurilor contestate, or autoritățile publice în mod detaliat au explicat reclamantului motivele cu privire la respingerea solicitărilor acestuia.

Completul specializat evidențiază că actele emise de autoritatea publică pârâtă în rezultatul activității administrative desfășurate sunt legale și întemeiate, iar poziția reclamantului expusă în cererea de chemare în judecată este nefondată și neîntemeiată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material și pe argumente neprobate, dat fiind faptul că raționamentele autorității publice au ca bază prevederi legale și înscrisuri probatorii concludente și plauzibile.

Astfel, instanța de apel a constatat fără echivoc că este corectă concluzia primei instanțe cu privire la legalitatea actelor administrative contestate – răspunsul nr. 07-2-3955 din 26.11.2021 Direcției generale transport public şi căi de comunicație și răspunsului nr. 03-6/551/21 din 21.12.2021 Preturii sectorului Botanica, iar temeiuri de anulare al acestora și de obligare al autorităților publice de a emite actele administrative solicitat nu se atestă.

Instanța de apel notează că, contrar normelor de drept care reglementează sarcina probațiunii în contencios administrativ conform art. 93 alin. (1) Cod administrativ, apelanții nu au adus careva probe în susținerea pretențiilor în instanța de apel, prin urmare, Completul judiciar concluzionează că instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței, a dat apreciere completă obiectivă şi sub toate aspectele probelor, iar hotărîrea dată este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legitime ale participanţilor la proces.

Deasemenea, Completul judiciar mai consideră important de remarcat faptul că, apelantul utilizînd calea de atac, în limite legale nu a prezentat în instanța de apel probe, pe care nu a avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărîrea contestată, iar esența alegațiilor din apel sunt similare celor expuse în fața primei instanțe, care au fost dezbătute și corect respinse.

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este legală şi întemeiată, iar argumentele invocate de către apelant sunt nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de SRL „VVP Grup” şi a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu prevederile 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 Centru,

D E C I D E :

Apelul declarat de SRL „VVP Grup”, se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 06 iulie 2023.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei