Dosarul nr. 3-3891/2024;
2-24090691-12-3-13082024;

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

12 iunie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Negurița Veaceslav
Grefier Vrancean Natalia
Cu participarea reprezentatului reclamantului Cepraga Vitalie
reprezentantului pârâtului Grecu Denis

examinând în ședința de judecată publică, acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamantul ,,SARRALI-TRANS" SRL împotriva Consiliului local și Primarul or. Durlești, mun. Chișinău, terț Curca Gheorghe privind contestarea actului administrativ individual defavorabil

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

Reclamantul ,,SARRALI-TRANS" SRL la 13.08.2024 s-a adresat în Judecătoria Chișinău cu o acțiune împotriva Consiliului local și Primarul or. Durlești, mun. Chișinău, terț Curca Gheorghe privind contestarea actului administrativ individual defavorabil.

În motivarea acțiunii reclamantul ,,SARRALI-TRANS" SRL a indicat că, la 24.07.2024 a recepționat de la oficiul poștal citația din 03.07.2024, prin care au fost invitați pentru data de 15.07.2024, orele 09.00 în biroul 15 al Primăriei Durlești, la inițierea unei proceduri administrative.

Indică că, la citația enunțată a fost anexată copia deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 1.22 din 23.05.2023.

Reiterează că, citația pentru data de 15.07.2024, orele 09.00, la inițierea unei proceduri administrative, a fost recepționată abia la 24.07.2024. Astfel, cu toate că este datată cu 03.07.2024, probabil, cu rea credință, a fost expediată mai târziu, ca să fie recepționată cu întârziere.

Relevă că, însăși decizia Consiliului orașului Durlești nr. 1.22 din 23.05.2023, nu le-a fost notificată anterior, cel târziu după adoptarea ei, dar la expirarea a mai bine de un an de zile de la adoptarea ei.

Subliniază că, autoritățile publice locale a orașului Durlești au inițiat o procedură administrativă privind modificarea deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 5/7-5 din

19.05.1999, la cererea depusă la data de 13.05.2022 de către dl Curcă Gheorghe privind revendicarea unor drepturi aferent terenului atribuit în arendă „SARRALI-TRANS” SRL.

Totodată beneficiarul terenului arendat „SARRALI-TRANS” SRL, urmând a fi participant al acestei proceduri administrative, nu a fost notificat nici despre depunerea cererii și nici despre posibilitatea audierii asupra acestei cereri, astfel fiind încălcate normele de drept enunțate, care au un caracter imperativ.

Menționează că, întru încercarea de a soluționa extrajudiciar litigiul în speță, la data de 12.08.2024 a depus la Primăria orașului Durlești o cerere prealabilă privind anularea deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 1.22 din 23.05.2023 „Cu privire la modificarea contractului de arendă funciară”.

Reține că, potrivit pct. 7 al deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 1.22 din 23.05.2023 „Cu privire la modificarea contractului de arendă funciară”, este indicat că, decizia enunțată poate fi contestată direct în instanța de judecată, în termen de 30 zile de la data comunicării, ținând cont de faptul că actul administrativ enunțat a fost comunicat la data de 24.07.2024, pentru a nu omite termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, totuși depune prezenta cerere de chemare în judecată.

Reiterează că, la luarea de cunoștință cu materialele procedurii administrative care au stat la baza adoptării deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 1.22 din 23.05.2023 „Cu privire la modificarea contractului de arendă funciară, vor depune o motivare suplimentară”.

Solicită reclamantul admiterea acțiunii și:

1. Anularea deciziei Consiliului orașului Durlești nr. 1.22 din 23.05.2023, cu privire la modificarea contractului de arendă funciară.

2. Încasarea din contul Consiliul orașului Durlești în beneficiul „SARRALI-TRANS” SRL a cheltuielilor de judecată aferente prezentului proces.

Poziția participanților la proces.

În ședința de judecată ***reprezentanții reclamantului „SARRALI-TRANS” SRL– Cepraga Vitalie și Reațchi Nichita***, fiind prezenți în ședință judiciară au susținut cererea de chemare în judecată și au solicitat admiterea acesteia.

Reprezentantul pârâților din cadrul Consiliului local și Primarul or. Durlești, mun. Chișinău– avocatul Grecu Denis, fiind prezent în ședință judiciară nu a recunoscut pretențiile din cerere de chemare în judecată și a solicitat respingerea acesteia.

Terțul Curca Gheorghe, fiind citat legal, nu s-a prezentat în ședință judiciară, însă la 25.09.2024 a depus referință, prin care a solicitat respingerea cererea de chemare în judecată, instanța dispunând examinarea cauzei în lipsa sa. (f.d.21-23) De esență, a invocat că, decizia contestată a fost adoptată conform procedurii, competenței și prevederilor legii, nefiind întrunite temeiuri de anulare.

Aprecierea instanței de judecată.

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicațiile părților prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă „SARRALI-TRANS" SRL împotriva Consiliului local și Primarul or. Durlești, mun. Chișinău, terț Curca Gheorghe cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil este **admisibilă,** dar urmează a fi **respinsă** din următoarele considerente.

Circumstanțe privind admisibilitatea acțiunii.

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

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

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;

II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ
IV. respectarea procedurii prealabile
V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii
VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Prin prezenta acțiune, reclamantul solicită: - anularea Deciziei Consiliului or. Durlești nr. 1.22 din 23 mai 2023.

Astfel, reclamantul a formulat o acțiune în contestare.

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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 alin. (1) lit. a) și b) Cod administrativ, actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

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

În speță, obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie – anularea Deciziei Consiliului or. Durlești nr. 1.22 din 23 mai 2023, care reprezintă act administrativ individual defavorabil, din motiv că prin acestea reclamantului invocă încălcarea drepturilor sale legitime.

Competența pentru examinarea prezentei cereri, în sensul art. 191 alin. (1), 196 alin. (1) Cod administrativ, îi revine Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, acțiunea fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale numite.

În continuare, instanța remarcă și reglementările de la art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în conformitate cu care până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepțiile prevăzute de lege.

Art. 163 lit. c) Cod Administrativ RM prevede că procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă legea prevede expres adresarea nemijlocită în instanța de judecată.

În acest sens, instanța de judecată reține că la caz, respectarea procedurii prealabile nu se impune.

În atare condiții, art. 209 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, relevă că acțiunea în contestare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Din materialele dosarului rezultă că, la 23.05.2023, Consiliul or. Durlești, a emis Decizia nr. 1.22, care a fost adusă la cunoștință reclamantului prin scrisoare recomandată la 24.07.2024, fapt confirmat prin extrasul de pe site-ul Poșta Moldovei (f.d. 13), iar cererea de chemare în judecată fiind depusă în instanță la 13.08.2024, termenul de 30 de zile de la notificare fiind respectat, astfel acțiunea este admisibilă.

Circumstanțele privind fondul cauzei.

Conform prevederilor art. 189 alin. (1) şi (2) 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. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

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.206 alin.(1) Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare);

b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare);

c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare);

d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau

e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

În vederea exercitării atribuției de verificare a legalității actului administrativ contestat, instanța de judecată, în temeiul principiului cercetării stării de fapt din oficiu, urmează să supună verificării aspectele legalității formale și materiale ale actului administrativ individual defavorabil.

Articolul 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanțele să-și motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanțelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea *Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 și 61, Seria A nr. 288, și Burg c. Franței (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II).* Întinderea obligației de a-și motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei și trebuie determinată în lumina circumstanțelor cauzei (a se vedea *Ruiz Torija c. Spaniei și Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A și 303-B, § 29 și, respectiv, § 27; și Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile și deciziile 1997-VIH).*

Starea de fapt denotă că, la 06.06.2003, între Primăria or. Durlești, în calitate de proprietar și ,,Sarrali-Trans" SRL, în calitate de arendaș a fost încheiat contractul de arendă funciară.

Conform pct. 1 și 2 din contract, în baza deciziei Primăriei or. Durlești, nr. 5/7-5 din 19 mai 1999 ,,Proprietarul" dă, iar "Arendașul" ia în arendă de la 01.06.1999 **terenul aferent construcțiilor** de 0,51 ha, amplasat în or. Durlești, str. Dimo, 22 nr. cadastral *****. Schița planului terenului se anexează la Contract și constituie o parte integrantă a acestuia. Termenul de arendă constituie 50 ani (f.d. 6-9 din dosarul administrativ).

Anterior (aparent în anul 1999) construcția cu nr. cadastral *****.**01** (garaj) a fost atribuită în proprietatea mai multor persoane fizice conform legislației în procesul de privatizare.

Ulterior terțul Curcă Gheorghe a procurat de la mai multe persoane fizice cotele lor de proprietate din bunul imobil nr. *****.01, în temeiul unor contracte de vânzare-cumpărare, ultimul ajungând la cota de ***** (f.d. 21 - 63 doar administrativ).

Conform art. 53 alin. (3) al Legii nr. 121 din 04.05.2007 după privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părţilor (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcţiei, **coproprietarii** acesteia **sînt în drept**:

a) **să încheie contract de locaţiune a terenului aferent** bunului privatizat; sal

b**) să dobîndească în proprietate comună** pe cote-părţi terenul respectiv.

Conform pct. 1/1 al Hotărârii Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente *(în vigoare la data emiterii hotărârii Consiliului local)* proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) **sînt obligaţi,** pînă la 1 iulie 2016, **să legifereze posesia/folosinţa terenului proprietate publică** a statului aferent construcţiilor private prin încheierea contractului de locaţiune/arendă sau de vînzare-cumpărare.

Conform pct. 7 al HG nr. 1428/2008 **cumpărător sau locatar**/arendaş al terenului aferent (în continuare – *Cumpărător*) **poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat**, amplasat pe acest teren.

La 13.05.2022, terțul Curca Gheorghe, a depus către Primăria or. Durlești, o cerere privind înstrăinarea terenului aferent construcției cu suprafața de 0,5129 ha situat pe str-la *****, or. Durlești, din motiv că, deține ***** cotă-parte din construcției (garaj) cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de ***** m.p, situat pe str-la *****, or. Durlești.(f.d. 16 din dosarul administrativ).

În acest context, la 23.05.2023, Consiliul or. Durlești, a emis Decizia nr. 1.22 Cu privire la modificarea contractului de arendă funciară, prin care s-a decis:

,,1. A inițiа procedura de notificare a Locatarului ,,Sarrali-Trans" SRL privind necesitatea întocmirii acordului adițional la contractul de arendă funciară f/nr din 06.06.2003.

2. Se modifică pct. 3 al contractului de arendă funciară f/nr din 06.06.2003, conform legislației în vigoare.

3. Se modifică pct. 1 al contractului de arendă funciară f/nr. din 06.06.2003 prin modificarea suprafeței bunului imobil (teren cu nr. cadastral *****), ajustat conform cotelor-părți din construcție deținute în proprietate de către coproprietari (persoane terțe).”

4. Până la perfectarea acordului adițional la Contractul de arendă se solicită de a întocmi un act de constatare/inspectare privind recalcularea suprafeței date în locațiune în raport cu cota deținută asupra construcției.

5. Specialistul din cadrul aparatului Primăriei or. Durlești va perfecta acordul adițional la contractul f/nr din 06.06.2003, încheiat cu ,,Sarrali-Trans” SRL, conform prevederilor legislației în vigoare.” (f.d.11)

Nefiind de acord, cu decizia nominalizată, reclamantul ,,Sarrali-Trans” SRL, a depus prezenta acțiune în instanța de judecată (5-7).

Instanța apreciază că decizia Consiliului local Durlești este una corectă din următoarele considerente.

Conform art. 14 alin. (1) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, consiliul local are drept de inițiativă şi decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

Alin. (2) din același articol, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, **consiliul local** realizează următoarele competențe: **b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului** (comunei), orașului (municipiului); 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.

Subsecvent, potrivit art. (4) lit. g) din Legea nr. 435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă, pentru autorităţile publice locale de nivelul întâi se stabilesc următoarele domenii proprii de activitate: g) administrarea bunurilor din domeniile public şi privat locale.

Având în vedere că, terțul Curca Gherghe deține cu drept de proprietate cca 70 % cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****.**01** (construcție), iar legea specială (53 alin. (3) lit. a) b) al Legii nr. 121 din 04.05.2007) îi oferă dreptul proprietarului construcției de a lua în arendă/sau procura terenul aferent, autoritatea corect a dispus ***„inițierea procedurii de modificare*** a contractului de arendă” pentru ca **și ceilalți proprietari să aibă acces la construcție** prin terenul aferent ajustat conform cotelor-părți din construcție deținute, ori reclamantul având un contract de arendă pe întreg terenul aferent (de 0,51 ha) ar pute restricționa accesul celorlalți proprietari la propriul bun imobil, ceea ce este inadmisibil.

Instanța este de părerea că, prin inițierea procedurii administrative de modificare a contractului de arendă reclamantului nu i-au fost cauzate careva prejudicii, ori Decizia contestată nu este una executorie și nu conduce în mod automat la modificarea contractului de arendă,

întrucât conform art. 174 alin. (1) Cod Civil RM statul şi unităţile administrativ-teritoriale participă la raporturile juridice civile **pe poziţii de egalitate** cu celelalte subiecte de drept.

„Sarrali-Trans" SRL este în drept să participe în continuare la procedura administrativă inițiată de Consiliu, să depună argumentele și probele de rigoare, iar în caz de litigiu/divergențe cu privire la modificarea contractului de arendă aceasta urmează a fi soluționat de către instanța civilă *(a se vedea pct. 9 al Contractului de arendă din 2003).* Astfel reclamantul „Sarrali-Trans" SRL, dispune de toate pârghiile legale, prin care poate să-și revindece un pretins drept încălcat, prin prisma legislației civile.

Instanța atestă că, pentru a fi admisă acțiunea, reclamantul exercitând dreptul său la acțiune, urmează nu doar la general să-și expună dezacordul cu activitatea administrativă, ci să-și întemeieze cererea de chemare în judecată pe prevederile exprese a legii: 1) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii, să indice expres care anume norme legale, în viziunea lui, au fost încălcate; 2) în cazul în care consideră că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței, urmează să facă referire la normele juridice care reglementează competența, astfel, încât să dovedească încălcarea acesteia; 3) în cazul în care invocă că actul administrativ este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite, urmează să indice expres normele procedurale care au fost încălcate.

Respectiv, nici unul din temeiurile invocate de reclamant nu atinge nivelul minim pentru a putea fi reținut ca temei de admitere a acțiunii, actul administrativ fiind emis de pârât conform legii, cu respectarea procedurii stabilite și de către organul competent.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f), 232 Cod administrativ, art. 238-241 CPC, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca nefondată acțiunea în contencios administrativ înaintată de „SARRALI-TRANS" SRL împotriva Consiliului local și Primarul or. Durlești, mun. Chișinău privind anularea Deciziei Consiliului or. Durlești nr. 1.22 din 23.05.2023 cu privirea la modificarea contractului de arendă funciară și încasarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani (mun. Chișinău, str. Kiev 3). Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani.

Preşedintele şedinţei Negurița Veaceslav
Judecător