Dosarul nr. 3-2675/2020

2-20132866-12-3-26102020

HOTĂRÂRE
În numele Legii

14 ianuarie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victor Sîrbu
Grefier Valeria Căinăreanu
Cu participarea:
Avocatul reclamantului Vladislav Roșca
Reprezentantul pârâtului Ivan Coica
Reprezentantul pârâtului Valerii Bogdan
Avocatul terțului Sergiu Găină
Avocatul terțului Victor Rența
Avocatul terțului Nicolae Agachi

a examinat în ședință publică în procedură de contencios administrativ, cerere de chemare în judecată depusă de SRL „Promilton” către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău, terț SRL „Exfactor Grup” și SRL „Green Hills Mall” cu privire la anularea deciziei nr. 16/1 din 24 septembrie 2020, constatarea existenței raportului juridic de arendă valabil, obligarea autorității publice de a restabili drepturile lezate și impunerea autorității publice la acțiuni de tolerare și cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Promilton” către Consiliul municipal Chișinău, terț SRL „Flormin-Com” cu privire la anularea deciziei nr. 16/1 din 24.09.2020, -

C o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La data de 26.10.2020, S.C. „SDG-COMERȚ” S.R.L., (subrogată în drepturi de către S.R.L. „Promilton” în temeiul contractului de vînzare-cumpărare a drepturilor litigioase din 11 aprilie 2024) s-a adresat cu acțiune în contencios administrativ către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău, terț SRL „Exfactor Grup” și SRL „Green Hills Mall” cu privire la anularea deciziei consiliului municipal Chișinău nr. 16/1 din 24.09.2020 cu privire la măsurile de admininstrare a unor terenuri din municipiul Chișinău, constatarea existenței raportului juridic de arendă valabil, obligarea autorității publice de a restabili drepturile lezate și impunerea autorității publice la acțiuni de tolerare (acțiune concretizată la data de 09.11.2020, f.d.25-29 vol. I).

Fatele expuse în cererea de chemare în judecată arată că la data de 24.09.2020, autoritatea publică locală, Consiliului municipal Chișinău a emis decizia nr. 16/1 cu privire la măsurile de administrare a unor terenuri din Chișinău prin care a decis: - Se constată expirarea termenului de 5 ani stabilit prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 02.10.2013, dosar nr. 2e-144/13 pentru arenda funciară a terenurilor cu nr. cadastrale ***** și 01000313.499, amplasate în mun. Chișinău, sectorul Ciocana, str. Bucovina; - Direcția de asistență juridică va asigura întreprinderea acțiunilor necesare, în vederea radierii tuturor grevărilor drepturlor patrimoniale asupra terenurilor cu nr. cadastrale 0100313 și *****, proprietatea mun. Chișinău; Direcția Generală Arhitectură, urbanism și relații funiare va comunica prezenta decizie persanelor interesarte; Viceprimarul municipiului Chișinău va asigura controlul îndeplinirii prezentei decizii; Prezenta decizie poate fi contestată cu cerere de chemare în judecată la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani în termen de 30 zile de la data comunicării.

Decizia enunțată a consiliului local a fost comunicată persoanei interesate S.C. „SDG-COMERȚ" S.R.L. la data de 07.10.2020, fapt confirmat prin ștampila aplicată pe plicul recepționat la data de 07.10.2020, fiind resectat termenul de contestare stabilit de art. 209 alin. (1) lit.b) Cod administrativ.

Consideră reclamanta actul administrativ individual, decizia nr. 16/1 din 24 septembrie 2020, ca fiind ilegal, nemotivat, lipsit de considerente faptice și juridice, pasibil anulării integrale din considerentul că a fost emis cu încălcarea competenței stabilită de art. art.14 alin. (2), 57 alin. (2) ale Legii nr. 436 din 28.12.2006 privind adminstrația publică locală și art. 6 alin. (2) al Legii nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, întrucât dreptul de a constata faptul care are valoare jurdică și existența sau inexistența dreptului legitim aparțin executorului judecătoresc (art. 25 alin. (1) Cod de executare), sau după caz instanței de judecată (art. 281 alin. (1) Cod civil). Aceste vicii au afectat principiile procedurii administrative și anume legalitatea, buna credință, securittea raporturilor juridice, motivarea, comprehensibilitatea și transparența acțiunilor autorităților publice și au dus la lezarea flagrantă a drepturilor și intereselor legitime ale deținătorului dreptului de arendă „SDG-COMERȚ" S.R.L.

Se indică în cererea de chemare în judecată faptul că, reclamanta anterior depunerii prezentei cereri de chemare în judecată, în scopul anulări actului administrativ contestat și restabilirii drepturilor sale lezate prin activitatrea administativă a Consiliului municipal Chișinău, a depus o cerere prelabilă, care nu a fost soluționată, ceea ce a generat apărarea drepturilor lezate ale deținătorului dreptului de arendă asupra bunului imobil, terenul pentru construcție nr. cadastral ***** cu suprafața de 2,1629 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Bucovina, în persoana reclamantului "SDG-COMERȚ" S.R.L. prin intermediul instanței de judecată.

Solicită în cele din urmă reclamanta, anularea deciziei Cosiliului municipal Chișnău nr. 16/1 din 24 septembrie 2020 cu privire la măsurile de administrare a unor terenuri din mun. Chișinău, constatarea existenței raportului juridic de arendă valabil, obligarea autorității publice de a restabili drepturile lezate și impunerea autorității publice la acțiuni de tolerare.

Prin referința sa, Consiliul municipal Chișinău a solicitat în primă parte, declararea acțiunii ca inadmisibilă în baza art. 207 alin. 2 lit. e Cod administrative așa cum S.C. „SDG-COMERȚ" S.R.L. așa cum reclamanta a omis să motiveze dreptul propriu lezat prin activitatea administrativă a Consiliului municipal Chișinău.

Se mai arată în referință că potrivit Extrasului Bunurilor Imobile dreptul de arendă asupra terenului cu nr. cadastral ***** a fost transmis reclamantului prin contractul de cesiune nr. 1 din 19.03.2015 (0100/15/118129). Dreptul de arendă a fost înregistrat pe o perioadă de 5 ani după firma „Green Hils Mall" SRL în baza încheierii judecătorești. La expirarea tuturor drepturilor cesionate de către SRL „Green Hills Mall", aceasta nu putea transmite mai multe drepturi decât avea ea însăși, fiind incidente prevederile art. 894 alin. (6) Cod civil care prevede că, termenul contractului de sublocațiune nu poate depăși termenul contractului de locațiune. În consecință a apărut necesitatea de a adopta Decizia nr. 16/1 din 24.09.2020 cu privire la măsurile administrative a unor terenuri din Mun. Chișinău prin care s-a constatat expirarea termenului de 5 ani stabilit prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 02 octombrie 2013 (dosar nr,. 2 e-1441/13) pentru arenda funciară a terenurilor cu numerele cadastrale ***** și *****, amplasate în mun. Chișinău, sect Ciocana, str. Bucovina.

În a doua parte a referinței se aduc argumente în vederea respingerii acțiunii ca neîntemeiată în ipoteza în care aceasta va trece admisibilitatea. În acest sens se arată că prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 04.07.2008, dosar nr. 3-2286/08, s-a dispus: obligarea Primăriei mun. Chișinău să perfecteze toate actele necesare și să le transmită spre aprobare către Consiliul mun. Chișinău pentru atribuirea în arendă ÎCS „Green Hills Market" SRL în schimbul terenului din bd. Renașterii - str. Tudor Vladimirescu - Calea Orheiului a terenului din perimetru străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău - Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală 5,9 ha și parțial (adică 0,248 ha) din terenul 2 alăturat, care are suprafața de 1.44 ha, în total vor forma suprafața de 6,148 ha, conform planului strategic la terenului anexat, pe un nou termen de 5 (cinci) ani precum a fost prestabilit în Decizia nr. 28/46-40 din 05.08.2005.

S-a obligat Consiliul mun. Chișinău să atribuie în arendă Î.C.S. „Green Hills Market" S.R.L., pe un termen de 5 (cinci) ani, în schimbul terenului din bd. Renașterii - str. Tudor Vladimirescu - Calea Orheiului a termenului din perimetru străzilor șos. Balcani și Magistrala Chișinău Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală 5,9 ha și parțial (adică 0,248 ha) din terenul 2 alăturat, care are suprafața de 1.44 ha, în total vor forma suprafața de 6,148 ha, conform planului strategic la terenului anexat.

Prin încheierea din 02.10.2013 a Judecătoriei sect. Centru mun. Chișinău nr. 2e-1441/13 s-a admis cererea de concretizare înaintă de către S.R.L. „Green Hills Mall" către Primăria municipiului privind schimbarea modului și ordinii de executare a hotărârii Curții de Apel Chișinău 04.07.2008 dosar nr. 3-2286/08. S-a obligat Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să transmită în arendă funciară către SRL „Green Hills Mall", pe un termen de 5 (cinci) ani terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrân, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha și sectorul 2 cu suprafața de

4,0018 ha, conform planurilor geometrice anexate, eliberate de S.R.L. „Geolider” la 01.09.2013, pentru construcția unui complex de locuit cu obiective de menire social-culturale și comerciale, în schimbul terenului din bd. Renașterii - str. Tudor Vladimirescu - Calea Orheiului. A fost obligat Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să radieze din Registrul bunurilor imobile și din baza de date Grafică bunurile imobile cu nr. cadastrale: 01100313379, 0100313380, 0100313382 și 0100313383. A fost încuviințat Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să recepționeze planurile geometrice eliberare de către SRL „Geolider” la 01.09.2013 a loturilor de teren transmise în arendă, cu atribuirea numerelor cadastrale corespunzătoare și înregistrarea acestor bunuri imobile după SRL „Green Hills Mall”. Totodată, respectiva încheiere a constituit drept temei pentru efectuarea înregistrării corespunzătoare pe numele SRL „Green Hills Mall” la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a arendei funciare a terenului situat pe bd. Mircea cel Bătrân, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha și sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha, conform planurilor geometrice anexate, eliberate de S.R.L. „Geolider” la 01.09.2013.”

În consecință Î.S. „Cadastru” a înregistrat primar terenurile cu suprafața de 2,1629 ha nr. cadastral ***** și terenul cu suprafața de 4,0018 ha. nr. cadastral *****.

La data de 20.11.2013 asupra terenurilor cu suprafața de 2,1629 ha cu numărul cadastral *****, și terenului cu suprafața de 4,0018 ha., numărul cadastral ***** de către Î.S. „Cadastru” a fost înregistrată arenda funciară pe un termen de 5 ani în beneficiul S.R.L. „Green Hills Mall” în Registrul bunurilor Imobile.

Datele din Extrasul Bunurilor imobile exteriorizează faptul că dreptul de arendă asupra terenului cu nr. cadastral ***** a fost transmis Reclamantului prin contractul de cesiune nr. 1 din 19.03.2015 (0100/15/118129).

Altfel luând în considerație că dreptul de arendă a fost înregistrat pe o perioada de 5 ani după Firma „Green Hills Mall” SRL în baza încheierii judecătorești, la expirarea termenului arendei funciare se constată și expirarea a tuturor drepturile cesionate de către Societatea cu răspundere Limitată „Green Hills Mall”, sau ultimul nu putea transmite mai multe drepturi decât are el însăși.

Drept consecință, a apărut necesitatea de a adopta Decizia nr.16/1 din 24.09.2020 „cu privire la măsurile de administrare a unor terenuri din municipiul Chișinău”.

Se arată că decizia a fost emisă reieșind din prevederile art. 14 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, art. 19 alin. (4) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, art. 6 alin. (1) și (2) subpunctul 3) din Legea nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău, art. art. 894 alin. (6) și 500 alin. (1) Cod civil al Republicii Moldova.

Cu privire la capătul cererii privind obligarea pârâților Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău de a restabili drepturile lezate ale reclamantului S.C. „SDG-COMERȚ” SRL prin înlăturarea tuturor încălcărilor care au dus la lezarea drepturilor și intereselor legitime ale deținătorilor dreptului de arendă asupra terenului pentru construcție nr. cadastral 0100313499 cu suprafața de 2,1629 ha amplasat în mun. Chișinău, str. Bucovina reclamantului SC „SDG-COMERȚ” SRL, ca și prin impunerea Primarului general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău la acțiuni și /sau la tolerarea acțiunilor cu privire la eliberarea documentelor

permisive necesare pentru construcții complexului rezidențial în limitele terenului arendat din str. Bucovina, mun. Chișinău, se insistă asupra expirării termenului pentru care a fost înregistrat dreptul de arendă, inclusiv și expirarea a tuturor drepturile cesionate de către Societatea cu răspundere Limitată „Green Hills Mall”.

Cât privește impunerea Primarului general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău la acțiuni și /sau la tolerarea acțiunilor cu privire la eliberarea documentelor permisive necesare pentru construcții complexului rezidențial în limitele terenului arendat din str. Bucovina, mun. Chișinău, consideră pârâtul solicitarea respectivă drept abuzivă și neîntemeiată, înaintată cu rea credință fără șanse de realizare ori admiterea ipotetică a acestui capăt de cerere indubitabil va conduce la încălcarea principiului separației puterilor de stat sau însăși Curtea Supreme de Justiție în Hotărârea explicativă a nr. 8 din 22.12.2014 indică expres: „Nu pot fi de competența instanței de judecată pretențiile persoanelor fizice sau juridice a căror soluționare ține de competența autorităților publice locale”.

Totodată principiului separației puterilor de stat este garantată de art. 3 alin. (2) din Legea privind administrația locală nr. 436 din 28.12.2006 potrivit căruia, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.” iar obligarea autorității publice locale să emită act administrativ va fi o implicare în autonomia locală.

Reieșind din limitele pretențiilor formulate de reclamant în cererea de chemare în judecată privind impunerea autorității publice de a emite act administrativ, în virtutea unei hotărâri pronunțate de instanța de judecată, va fi considerată ca o substituire a atribuțiilor autorităților publice, întrucât acordarea unui astfel de drept este luată exclusiv de organul abilitat cu aceste atribuții prin lege.

La data de 03.11.2020 S.C. „SDG Consulting” (ulterior subrogată în drepturi de către S.R.L. „Promilton” în temeiul contractului de vînzare-cumpărare a drepturilor litigioase din 11 aprilie 2024) s-a adresat cu acțiune în contencios administrativ către Consiliul municipiului Chișinău, terț S.R.L. Flormin-Com, privind anularea Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 16/1 din 24.09.2020 cu privire la măsurile de admininstrare a unor terenuri din municipiul Chișinău.

Potrivit cererii S.C. „SDG Consulting” S.R.L. este deținătorul dreptului de arendă asupra terenului cu suprafața de 4, 0018 ha cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. Chișinău str. Bucovina. Dreptul de arendă a fost înregistrat în registrul Bunurilor Imobile la data de 03.12.2014. Indică că la data emiterii Deciziei nr. 16/1 din 24.09.20120, cît și anterior, în cadrul procedurii administrative din speță, autoritatea publică știa ori, cel puțin era obligată să știe că destinatarul actului administrativ individual din speță nu este S.R.L. dar, SC „SDG Consulting” SRL.

Indică că, SC „SDG Consulting” SRL a intrat în posesia și folosința terenului respectiv și a început valorificarea acestuia prin încheierea contractului de societate civilă și parteneriat din 29.02.2016 cu antreprenorul SRL „Flormin-Com”, notat în Registrul

Bunurilor Imobile la 15.03.2016 și obținerea avizelor necesare de la organele abilitate în vederea perfectării certificatului de urbanism pentru proiectare.

La data de 02.08.2016 primăria municipiului Chișinău a eliberat S.C. „SDG Consulting" SRL certificatul de urbanism nr. 487/2016 pentru proiectarea unui cartier rezidențial în limitele terenului cu nr. cadastral *****

În temeiul acestui certificat de urbanism, SC "SDG Consulting" SRL a demarat lucrările de proiectare suportând cheltuieli esențiale.

Prin dispoziția Primarului general al mun. Chișinău Dorin Chirtoacă nr. 1495-d din 22.12.2016 a fost suspendată pe un termen nedeterminat valabilitatea Certificatului de urbanism nr. 487/16 pentru proiectarea cartierului rezidențial pe terenul cu numărul cadastral *****.

Se menționează că dispoziția Primarului general al mun. Chișinău Dorin Chirtoacă nr. 1495-d din 22.12.2016 nu a fost abrogară și/sau anulată, iar la moment aceasta este în vigoare. Or, beneficiarul terenului cu nr. cadastral ***** S.C. „SDG Consulting" SRL nu i s-a comunicat despre abrogarea și/sau anularea suspendării exercitării dreptului de folosință a SC „SDG Consulting" SRL asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Consideră reclamanta S.C. „SDG Consulting" S.R.L. că suspendarea exercitării dreptului de folosință al SC „SDG Consulting" asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. Chișinău, sec. Ciocana, str. Bucovina, a cauzat suspendarea exercitării întregului drept de arendă funciară al SC SDG Consulting SRL asupra acestui teren, deoarece beneficiarul din motivul suspendării, nu a putut exercita ambele atribute (posesia și folosința) ale dreptului de arendă funciară concomitent.

Drept urmare, suspendarea exercitării dreptului de arendă funciară asupra terenlui cu nr. cadastral *****, a dus la suspendarea curgerii termenului indicat în pct. 1 al Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 16/1 din 29.04.2020, iar în cazul anulării sau revocării acestei suspendări, termenul de arendă funciară urma a fi prelungit pe perioada suspendării.

Solicită S.C. „SDG Consulting" S.R.L. anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 16/1 din 24.09.2020 cu privire la măsurile de admininstrare a unor terenuri din municipiul Chișinău.

Poziția pârâtului, Consiliului municipal Chișinău, vizavi de cererea de chemare în judecată înaintată de către S.C. „SDG Consulting" S.R.L. reflectă aceleași argumete juridice și stări de fapt expuse în referința pe marginea cererii de chemare în judecată depusă de către S.C. „SDG-COMERȚ" S.R.L.

Terțul SRL „Flormin-Com" prin referința depusă la data de 07.07.2021 a susținunt cererea de chemare în judecată depusă de către S.C. „SDG Consulting" S.R.L. invocând încălcarea prevederilor Legii nr. 239 din 13.11.2008 privind transparența în procesul decizional, lipsa avizului comisiei pentru construcții, arhitectură și relații funciare, ceea ce presupune că consilierii ar fi votat fără cunoștință de cauză, cât și nulitatea actului administrativ, deoarece nu conține o motivare conformă prevederilor art. 118 Cod administrativ.

Prin încheierea din 12 iulie 2021 instanța a conexat cauza civilă nr. 3-2800/2020 intentată la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „SDG Consulting" către

Consiliul municipal Chișinău cu privire la anularea deciziei nr. 16/1 din 24.09.2020 cu cauza civilă nr. 3-2675/2020 intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SC SDG Comerț SRL către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău cu privire la anularea deciziei nr. 16/1 din 24 septembrie 2020, constatarea raportului juridic de arendă valabil, obligarea autorității publice de a restabili drepturile lezate și impunerea autorității publice la acțiuni de tolerare, sub număr unic 3-2675/2020.

La data de 13 februarie 2023, „Green Hills Mall" SRL s-a dresat instanței cu cerere privind atragere în calitate de intervenient principal în procesul civil intentat la cererea SDG Comerț SRL către Primarul General al mun. Chișinău și Cosiliul municipal Chișinău privind anulare Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 16/1 din 24.09.2020 cu privire la măsurile de administrare a unor terenuri.

În cuprinsul cererii „Green Hills Mall" SRL a indicat că prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr.28/46-40 din 05.08.2005 s-a decis de a da în arendă pe un termen de cinci ani Întreprinderii cu Capital Străin „Green Hills Market" SRL lotul de pământ cu suprafața de 6,148 ha. din bd.Renașterii – str.Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, pentru proiectarea și construirea unui centru comercial de tip "Mall".

În vederea executării Deciziei Consiliului Municipal Chișinău, nr.28/46-40 din 05.08.2005, între ÎCS „Green Hills Market" SRL și Primăria mun. Chișinău a fost semnat contractul de arendă funciară nr.4420/2005 privind transmiterea în arendă funciară a lotului de pământ cu numărul cadastral 0100415034 cu suprafața de 6,148 ha., amplasat în mun.Chișinău, bd.Renașterii – str.Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului și actul de predare-preluare la Contractul de arendă funciară nr.4420/2005 din 16.08.2005 prin care proprietarul Consiliului municipal Chișinău a predat Î.C.S. „Green Hills Market" SRL terenul cu numărul cadastral 0100415034, amplasat în mun.Chișinău, bd.Renașterii – str.Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului.

Terenul cu numărul cadastral 0100415034 transmis companiei ÎCS „Green Hills Market" SRL în temeiul actelor sus menționate, a fost declarat de utilitate publică fiind naționalizat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.46/4 din 18.05.2006 "Cu privire la proiectarea și construcția complexului "Stadionul Central" în municipiul Chișinău"; Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.530 din 18.05.2006 Cu privire la proiectarea și construcția complexului "Stadionul Central" în municipiul Chișinău; Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.53/18 din 26.07.2006 cu privire la amplasarea complexului sportiv multifuncțional "Stadionul Central".

Prin Hotărârea Colegiului de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008, Dosar nr.3-2286/08 s-a obligat Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să atribuie în arendă Î.C.S. „Green Hills Market" S.R.L., pe un nou termen de cinci ani, în schimbul terenului din bd.Renașterii – str.Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, terenul din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha. și parțial (adică 0,248 ha.) din terenul 2 alăturat, care are suprafața totală de 1,44 ha., care în total vor forma suprafața de 6,148 ha., conform planului strategic al terenului anexat.

Prin încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 02 octombrie 2013, dosar nr.2e-1441/13, act judecătoresc menționat în Decizia consiliului municipiului Chișinău nr.16/1 din 24.09.2020 s-a dispus admiterea cererii înaintată de S.R.L. „Green Hills Mall" (succesorul în drepturi a ÎCS „Green Hills Market" SRL) către Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău privind schimbarea modului și ordinii de executare a hotărârii Curții de Apel Chișinău. A schimba modul și ordinea de executare a hotărârii Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008 pronunțată pe dosarul nr.3-2286/08. A schimba modul și ordinea de executare a hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25.05.2005 pronunțată pe dosarul nr.3-1479/05. A obligat Primăria mun.Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău să transmită în arendă funciară către „Green Hills Mall" SRL, pe un termen de 5 ani, terenul situat pe bd.Mircea cel Bătrân, format din Sectorul 1, cu suprafața de 2,1629 ha (*****) și Sectorul 2, cu suprafața de 4,0018 ha (*****), conform planurilor geometrice anexate, eliberate de SRL „Geolider" la 01.09.2013, pentru construcția unui complex de locuit cu obiective de menire social-culturală și comerciale, în schimbul terenului din bd.Renașterii – str.Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului. A obliga Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile și din baza de date Grafică următoarele bunuri imobile cu numerele cadastrale 0100313.379, 0100313.380, 0100313.381, 0100313.382 și 0100313.383. A încuviința Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să recepționeze planurile geometrice eliberate de SRL „Geolider" la 01.09.2013, a loturilor de teren stransmise în arendă, cu atribuirea numerelor cadastrale corespunzătoare și înregistrarea acestor bunuri imobile după SRL „Green Hills Mall". A stabili că suma de bani în mărime de 340 693 (trei sute patruzeci mii șase sute nouăzeci și trei) lei, achitată cu titlu de arendă în baza Contractului de arendă funciară nr.4420/2005 din 16.08.2005, se trece în contul plății arendei terenului situat pe bd.Mircea cel Bătrân, format din Sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha. și Sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha.

Încheierea respectivă a constituit temei pentru efectuarea înregistrării corespunzătoare pe numele SRL „Green Hills Mall" la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a arendei funciare a terenului situat pe bd.Mircea cel Bătrân, format din Sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha. și Sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha., conform planului anexat, eliberat de SRL „Geolider" la 01.09.2013.

Planul eliberat de SRL „Geolider" la 01.09.2013 stabilea transmiterea în arendă a terenurilor cu numerele ***** și *****, numere cadastrale atribuite ulterior.

Menționează că decizia Consiliului municipal Chișinău nr.16/1 din data de 24.09.2020 afectează drepturile „Green Hills Mall" SRL prin faptul că Consiliul municipal Chișinău direct refuză să execute Hotărârea Colegiului de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008, dosar nr.3-2286/08 și încheierea Judecătoriei Centru, mun.Chișinău din 02 octombrie 2013, Dosar nr.2e-1441/13.

Subliniază faptul că conform art.32 din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10.02.2000, executarea – Hotărârii Colegiului de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008, dosar nr.3-2286/08 și a încheierii Judecătoriei Centru, mun.Chișinău din 02 octombrie 2013, dosar nr.2e-1441/13, este pusă pe seama Primăriei mun.Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și a Statului Republica Moldova.

Până în prezent, timp de 10 ani de zile, actele judecătorești irevocabile prin care Primăria mun.Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și Statul Republica Moldova au fost obligate să transmită „Green Hills Mall” SRL dreptul de arendă asupra unei porțiuni de teren cu suprafața de 6,12 ha. de teren, nu au fost încă executate.

Se menționează și faptul că atât Primăria mun. Chișinău cât și Consiliul municipal Chișinău nu au transmis companiei Green Hills Mall” SRL în arendă funciară terenul situat pe bd.Mircea cel Bătrân, format din Sectorul 1 (nr.cadastral.*****) cu suprafața de 2,1629 ha. și Sectorul 2 (nr.cadastral.*****) cu suprafața e 4,0018 ha., astfel după cum s-a dispus prin actul judecătoresc irevocabil - încheierea Judecătoriei Centru, mun.Chișinău din 02 octombrie 2013, Dosar nr.2e-1441/13.

Primăria mun.Chișinău cât și Consiliul municipal Chișinău nu au încheiat Contract de arendă funciară cu „Green Hills Mall” SRL asupra loturilor de teren nr.cadastral ***** și nr.cadastral ***** și nu au transmis prin Act de predare primire companiei „Green Hills Mall” SRL loturile menționate.

Consiliul municipal Chișinău nu a emis careva Decizii privind transmiterea în arendă funciară companiei „Green Hills Mall” SRL a loturilor de teren situate pe bd.Mircea cel Bătrân, format din Sectorul 1 (nr.cadastral.*****) cu suprafața de 2,1629 ha. și Sectorul 2 (nr.cadastral.*****) cu suprafața e 4,0018 ha.

Respectiv, compania „Green Hills Mall” SRL nu a intrat în posesia loturilor de teren situate pe str.Bucovinei și nu s-a folosit de aceste bunuri, însă prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.16/1 din data de 24.09.2020 se constată că acest drept deja a expirat.

Prin urmare, decizia nr.16/1 din data de 24.09.2020 constituie refuzul Consiliului municipal Chișinău de a executa Hotărârea Colegiului de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008, Dosar nr.3-2286/08 și încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 02 octombrie 2013, Dosar nr.2e-1441/13, prin care s-a obligat Consiliul municipal Chișinău să transmită „Green Hills Mall” SRL în arendă funciară lotul de teren situat pe bd.Mircea cel Bătrân, format din Sectorul 1 (nr.cadastral.*****) cu suprafața de 2,1629 ha. și Sectorul 2 (nr.cadastral.*****) cu suprafața e 4,0018 ha.

Se precizează și faptul că, conform încheierii Judecătoriei Centru, un.Chișinău din 02 octombrie 2013 (pct. 6 și 8) s-a dispus:

A încuviința Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să recepționeze planurile geometrice eliberate de SRL ”Geolider” la 01.09.2013, a loturilor de teren stransmise în arendă, cu atribuirea numerelor cadastrale corespunzătoare și înregistrarea acestor bunuri imobile după SRL „Green Hills Mall.

Prezenta încheiere constituie drept temei pentru efectuarea înregistrării corespunzătoare pe numele SRL „Green Hills Mall” la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a arendei funciare a terenului situat pe bd.Mircea cel Bătrân, format din Sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha. și Sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha., conform planului anexat, eliberat de SRL „Geolider” la 01.09.2013.

Astfel, conform art.27 din Legea cadastrului bunurilor imobile (în vigoare la data de 30.03.2012) stabilea următoarele: (1) Înscrierile în registrul bunurilor imobile sînt de trei feluri: intabularea, înscrierea provizorie, notarea. (2) Intabularea este înscrierea

drepturilor de proprietate și a celorlalte drepturi reale. (4) Notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în registrul bunurilor imobile.

Reieșind din informația din baza de date a Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, dreptul de arendă asupra loturilor de teren nr.cadastral ***** și nr.cadastral ***** nu a fost înscris (intabulat) niciodată după compania „Green Hills Mall" SRL.

Ori dreptul de arendă funciară este un drept real și urma a fi Intabulat în Registrul bunurilor Imobiliare.

Însă, din informația din Registrul bunurilor imobiliare dreptul de arendă funciară asupra bunurilor imobile nr.cadastral ***** și nr.cadastral ***** nu a fost intabulat niciodată în beneficiul „Green Hills Mall" SRL, acest drept fiind notat în compartimentul "Notări" ca un raport juridic aferent imobilelor.

În prezent, pe rolul executorului judecătoresc Oleg Ungureanu se află în executare Încheierea irevocabilă a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău din 02 octombrie 2013, dosar de executare nr.12-1101/08.

Potrivit răspunsului din 31.12.2020 al DGAURF, Primăria Chișinău și Consiliul municipal Chișinău nu au adoptat careva acte administrative (contracte administrative de atribuire a terenurilor în arendă funciară) referitor la terenurile ***** și *****.

Consideră „Green Hills Mall" SRL răspunsul din 31.12.2020 o recunoaștere directă de către pârâți că Încheierea irevocabilă a Judecătoriei Chișinău din 02.10.2013 nu a fost executată, ori termenul de arendă funciară încă nu a început, însă Consiliul municipal Chișinău a emis Decizia nr.16/1 din 24.09.2020 prin care constată că termenul de arendă a expirat.

Reieșind din informațiile din Registrul bunurilor imobile asupra terenurilor ***** și *****, rezultă faptul că „Green Hills Mall" SRL nu a deținut niciodată cu drept de arendă funciară terenurile ***** și *****.

Totodată, instanța de judecată se informează că compania „Green Hills Mall" SRL a contestat în judecată Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.16/1 din 24.09.2020, iar pe rolul judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, se află în examinare cauza civilă nr.3-3167/2020(2-20156427-12-3-11122020) (copia se anexează).

Prin Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 12.07.2021 s-a constatat că drepturile și interesele companiei „Green Hills Mall" SRL au fost afectate prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.16/1 din 24.09.2020.

Invocă în cele din urmă „Green Hills Mall" SRL faptul că circumstanțele speței și probatoriul acumulat atestă suspiciuni serioase și rezonabile privind legalitatea Deciziei CMC nr.16/1 din 24.09.2020, și sub aspectul lipsei competenței materiale a autorității publice la constatarea expirării termenului de 5 ani stabilit prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 02.10.2013.

Or, această constatare vizează un fapt cu valoare juridică – încetarea dreptului de arendă funciară a companiei „Green Hills Mall" SRL asupra terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****.

În ședința de judecată avocatul reclamantului Roșca Vladislav, a susținut cererea de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului Ivan Coica și Valerii Bogdan, au pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată și inadmisibilă.

În ședința de judecată avocatul terțului Sergiu Găină, a susținut cererea de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate.

În ședința de judecată avocatul terțului Nicolae Agachi, a susținut cererea de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate.

În ședința de judecată avocatul terțului Victor Rența, a solicitat respingerea cererii.

Reclamanții SRL „Promilton", terț SRL „Exfactor Grup", SRL „Green Hills Mall", în ședința de judecată nu s-au prezentat, deși au fost citați legal, fapt confirmat prin materialele dosarului. Astfel, ținând cont de faptul că părțile neprezente în ședință de judecată au fost citate despre examinarea cauzei, instanța de judecată a dispus în temeiul art. 218 lit. D) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanţei de judecată:

Audiind explicaţiile participanţilor la proces, studiind materialele cauzei civile, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Promilton" către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău, terț SRL „Exfactor Grup" și SRL „Green Hills Mall" cu privire la anularea deciziei nr. 16/1 din 24 septembrie 2020, constatarea existenței raportului juridic de arendă valabil, obligarea autorității publice de a restabili drepturile lezate și impunerea autorității publice la acțiuni de tolerare și cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Promilton" către Consiliul municipal Chișinău, terț SRL „Flormin-Com" cu privire la anularea deciziei nr. 16/1 din 24.09.2020, este una neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform prevederilor art.189 alin. (1) și (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 și atunci cînd autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Conform art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligațiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.

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

Conform art. 18 Cod administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcționarea lor legală şi în bune condiții.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile 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.

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenția.

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

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

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 (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacțiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

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

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată, constată că reclamantul a respectat procedura de depunere a acțiunii, fapt confirmat prin cererea prealabilă anexată la materialele dosarului, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească constatând că acțiunea este admisibilă, va examina fondul acesteia.

Reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul şi care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea deciziei nr. 16/1 din 24.09.2020.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contencios administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Din materialele cauzei, instanța reține că, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25.05.2005, s-a recunoscut neîntemeiat refuzul Primăriei mun. Chișinău nr. 106/1373c din 23.02.2005 la Hotărârea Guvernului Republicii Moldova privind atribuirea în arendă ÎCS „GREEN HILLS MARKET" SRL a lotului de pământ cu suprafața de 6,1647 ha., amplasat în perimetrul străzilor: Pietrăriei, Tudor Vladimirescu și bd. Renașterii din mun. Chișinău, indicat cu nr. 7 conform ridicării topografice din 16.05.2005. Obligă Primăria mun. Chișinău să perfecteze toate documentele necesare și le transmită spre aprobare Consiliului municipal Chișinău în vederea atribuirii în arendă ÎCS „GREEN HILLS MARKET" SRL a lotului de pământ cu suprafața de 6,1647 ha., amplasat în perimetrul străzilor: Pietrăriei, Tudor Vladimirescu și bd. Renașterii din mun. Chișinău, indicat cu nr. 7 conform ridicării topografice din 16.05.2005. Obligă Consiliul municipal Chișinău să atribuie în arendă ÎCS „GREEN HILLS MARKET" SRL lotul de pământ cu suprafața de 6,1647 ha., amplasat în perimetrul străzilor: Pietrăriei, Tudor Vladimirescu și bd. Renașterii din mun. Chișinău, indicat cu nr. 7 conform ridicării topografice din 16.05.2005 pentru construcția Shopping Mall-ului.

Prin decizia nr. 28/46-40 din 05.08.2005, CMC având în vedere actele prezentate de către beneficiar, hotărârea instanței de contencios administrativ a Curții de Apel Chișinău din 25.05.2005, recomandările Consiliului urbanistic republican expuse în procesul-verbal al ședinței din 22.10.2004, avizele Departamentului Comerțului nr. 469 din 04.10.2004 și al Departamentului Construcțiilor și Dezvoltării Teritoriului nr. 1915-01-05 din 25.10.2004, propunerile Guvernului Republicii Moldova expuse în scrisoarea nr. 01.05-13/33 din 10.03.2005, varianta de amplasare a obiectivului, elaborată de către Direcția generală arhitectură și urbanism, propunerile Comisiei pentru construcții, arhitectură și resurse funciare și ale Comisiei juridice, pentru ordinea publică și activitatea administrației publice locale ale Consiliului municipal Chișinău, expuse în avizele din 26.07.2005 și 27.07.2005, în temeiul art. 41 din Codul funciar, art. 11 (1) lit. l), art. 18 (2) lit. x), art. 84 (2) și art. 23 (4) din Legea nr. 123-XV din 18.03.2003 „Privind administrația publică locală", a decis:

1. Se dă în arendă pe un termen de cinci ani Întreprinderii cu capital străin „GREEN HILLS MARKET" S.R.L. lotul de pământ cu suprafața de 6,148 ha din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, pentru proiectarea și construirea unui centru comercial de tip „Mall", conform planului-anexă.

2. Beneficiarul se obligă:

2.1. Să perfecteze cu Direcția funciară, în termen de o lună de la data adoptării prezentei decizii, contractul de arendare a lotului de pământ menționat în pct. 1 al prezentei decizii.

2.2. În cazul în care din vina beneficiarului contractul de arendare a lotului de pământ nu va fi perfectat în termenul stabilit, Direcția funciară va prezenta spre anulare prezenta decizie.

Potrivit contractului de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005, se atestă că Primăria mun. Chișinău a transmis către SRL „GREEN HILLS MARKET" în arendă lotul de teren cu numărul cadastral 0100415034, cu suprafața de 6,148 ha, situat în mun. Chișinău, în perimetrul str. Tudor Vladimirescu - Calea Orheiului. Contractul a fost încheiat pe termen de 5 ani, de la 16.08.2005 până la 16.08.2010.

Potrivit actului de predare-preluare din 16.08.2005, partea a primit terenul indicat în contractul de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008, s-a admis cererea ÎCS „Green Hills Market" SRL. S-a obligat Primăria Municipiului Chișinău să perfecteze toate actele necesare și să le transmită spre aprobare către Consiliul municipal Chișinău pentru atribuirea în arendă ÎCS „Green Hills Market" SRL, în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, a terenului din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha și parțial (adică 0,248 ha) din terenul 2 alăturat, care are suprafața totală de 1,44 ha, care în total vor forma suprafața de 6,148 ha, conform planului strategic al terenului anexat, pe un nou termen de 5 (cinci) ani, precum a fost prestabilit în Decizia nr. 28/46-40 din 05.08.2005. S-a obligat Consiliul Municipal Chișinău să atribuie în arendă ÎCS „Green Hills Market" SRL, pe un termen de cinci ani, în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, terenul din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha și parțial (adică 0,248 ha) din terenul 2 alăturat, care are suprafața totală de 1,44 ha, în total vor forma suprafața de 6,148 ha, conform planului strategic al terenului anexat. Suma de bani, în mărime de 340 693 lei, achitată cu titlu de arendă în baza Contractului de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005, încheiat de Primăria mun. Chișinău și ÎCS „Green Hills Market", se trece în contul plății arendei pentru terenul din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 02.10.2013, s-a admis cererea concretizată înaintată de SRL „Green Hills Mall" către Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău privind schimbarea modului și ordinii de executare a hotărârii Curții de Apel Chișinău. S-a scimbat modul și ordinea de executare a hotărârii Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008 pronunțată pe dosarul nr. 3-2286/08. S-a schimbat modul și ordinea de executare a hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25.05.2005 pronunțată pe dosarul nr. 3-1479/05. S-a obligat Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să transmită în arendă funciară către SRL „Green Hills Mall", pe un termen de 5 (cinci) ani, terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrân, format din Sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha și Sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha, conform planurilor geometrice anexate, eliberate de SRL „Geolider" la 01.09.2013, pentru construcția unui complex de locuit cu obiective de menire social-culturală și comercială, în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului. S-a obligat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău de a radia

din Registrul bunurilor imobile și din baza de date Grafică următoarele bunuri imobile cu numerele cadastrale: 0100313379, 0100313380, 0100313381, 0100313382 și 0100313383. S-a încuviințat Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să recepționeze planurile geometrice eliberate de SRL „Geolider” la 01.09.2013, a loturilor de teren transmise în arendă, cu atribuirea numerelor cadastrale corespunzătoare și înregistrarea acestor bunuri imobile după SRL „Green Hills Mall”. S-a stabilit că suma de bani în mărime de 340 693 (trei sute patruzeci mii șase sute nouăzeci și trei) lei, achitată cu titlu de arendă în baza Contractului de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005, se trece în contul plății arendei terenului situat pe bd. Mircea cel Bătrân, format din Sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha și Sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 31.10.2014, s-a admis integral cererea înaintată de SC „SDG-Comerț”, persoane interesate, SRL „Green Hills Mall”, SRL „SH Imobil”, Consiliul mun. Chișinău privind constatarea trecerii dreptului de locațiune funciară. S-a constatat faptul trecerii dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren amplasat pe str. Bucovinei, mun. Chișinău, cu suprafața de 4,0018 ha și nr. cadastral de ***** și asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha cu nr. cadastral de ***** pe numele SRL „SH Imobil”. Prezenta hotărâre constituie temei pentru înregistrarea pe numele SRL „SH Imobil” la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren amplasat pe str. Bucovinei, mun. Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha și nr. cadastral de ***** și asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha cu nr. cadastral de *****.

Potrivit contractului de cesiune a drepturilor din 18.08.2014, se atestă că SRL „Green Hills Mall” a cesionat către SRL „SH Imobil” dreptul de locațiune funciară asupra loturilor de teren amplasate pe str. Bucovinei, mun. Chișinău, cu nr. cadastrale ***** și *****.

Potrivit contractului de cesiune a drepturilor din 18.08.2014, se atestă că SRL „Green Hills Mall” a cesionat către SRL „SDG-Comerț” dreptul de locațiune funciară asupra porțiunii de teren cu suprafața de 0,4 ha din terenul cu numărul cadastral ***** și dreptul de locațiune funciară asupra terenului cu suprafața de 2,1629 ha, cu nr. cadastral *****, amplasate pe str. Bucovinei, mun. Chișinău.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 31.10.2014, s-a admis integral cererea înaintată de SC „SDG-Comerț”, persoane interesate, SRL „Green Hills Mall”, SRL „SH Imobil”, Consiliul mun. Chișinău privind constatarea trecerii dreptului de locațiune funciară. S-a constatat faptul trecerii dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren amplasat pe str. Bucovinei, mun. Chișinău, cu suprafața de 4,0018 ha și nr. cadastral de ***** și asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha cu nr. cadastral de ***** pe numele SRL „SH Imobil”. Prezenta hotărâre constituie temei pentru înregistrarea pe numele SRL „SH Imobil” la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren amplasat pe str. Bucovinei, mun. Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha și nr. cadastral de ***** și asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha cu nr. cadastral de *****.

Potrivit contractului nr. 1 din 19.03.2015, se atestă că SRL „SH IMOBIL” a cesionat către SRL „SDG-COMERȚ”, dreptul de locațiune funciară asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha, amplasat pe str. Bucovinei, mun. Chișinău, nr. cadastral *****.

Potrivit contractului de colaborare nr. 02/16 SD din 25.02.2016, se atestă că SRL „SDG-COMERȚ” și SRL „KIRSAN COM” au convenit asupra realizării proiectului comun privind proiectarea, edificarea și darea în exploatare a complexului locativ cu încăperi comerciale și obiecte de menire social-culturală pe terenul cu suprafața de 2,1629 ha, amplasat pe str. Bucovinei, sect. Ciocana, mun. Chișinău, nr. cadastral *****.

Potrivit contractului de societate civilă și parteneriat din 29.02.2016, se atestă că SRL „SDG CONSULTING” și SRL „FLORMIN-COM”, s-au asociat în vederea valorificării terenului situat în mun. Chișinău, str. Bucovinei, nr. cadastral *****, prin edificarea proiect imobiliar locativ-comercial.

La 02.08.2016, Primăria mun. Chișinău a emis certificatul de urbanism pentru proiectare pentru construirea complexului rezidențial pe terenul arendat nr. cadastral *****.

Prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a CMC din 19.09.2016, s-a respins cererea SRL „SDG Consulting” privind eliberarea autorizației de construire pentru complexului rezidențial pe terenul arendat cu nr. cadastral *****, situat pe str. Bucovinei, mun. Chișinău.

Prin dispoziția nr. 1495-d din 22.12.2016, Primarul mun. Chișinău având în vedere nota de serviciu a Direcției asistență juridică nr. 596 din 17.11.2016, în temeiul art. 15, alin. (1), pct. 3, lit. a), art. 16 din Legea nr. 136 din 17.06.2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, a dispus: 1. Se suspendă valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 486/16 din 02.08.2016, eliberat Societății cu Răspundere Limitată „SDG-Comerț”, pentru proiectarea unui complex rezidențial, în limitele terenului arendat cu nr. cadastral 0100313499 și certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 487/16 din 02.08.2016, eliberat Societății cu Răspundere Limitată „SDG Consulting”, pentru proiectarea unui complex rezidențial, în limitele terenului arendat cu nr. cadastral 0100313498, până la elucidarea circumstanțelor asupra cazurilor date.

Potrivit contractului complex nr. 01/03/C din 01.03.2017, se atestă că FPC „Exfactor Grup” SRL și SC „SDG-COMERȚ” SRL au convenit supra asocierii fără constituirea persoanei juridice, în scopul inițierii, executării și recepționării lucrărilor de construcție a complexului locativ-comercial pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Bucovinei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13.06.2018, s-a admis apelul declarat de Administratorul Societății cu Răspundere Limitată „Green Hills Mall”. S-a casat integral hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 31 octombrie 2014. S-a scos de pe rol cererea depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „SDG-Comerț”, persoane interesate Societatea cu Răspundere Limitată „Green Hills Mall”, Societatea cu Răspundere Limitată „SH Imobil” și Consiliul municipal Chișinău, cu privire la constatarea faptului trecerii dreptului de locațiune funciară, pe motiv că la examinarea cauzei în procedură specială se constată un litigiu de drept ce ține de competența instanțelor judecătorești.

Prin decizia nr. 16/1 din 24.09.2020, CMC având în vedere necesitatea bunei administrări a terenurilor din municipiul Chișinău cu numerele cadastrale ***** și *****, înscrierile în Registrul bunurilor imobile a arendei asupra terenurilor cu numerele cadastrale ***** și *****, amplasate în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Bucovina, în

baza Încheierii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 02 octombrie 2013 (dosar nr. 2c-/1441/13), prin care s-a obligat Primăria Municipiului-Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să transmită în arendă funciară către SRL „Green Hills Mall”, pe un termen de 5 (cinci) ani, terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrân, format din sectorul 1, cu suprafața de 2,1629 ha și sectorul 2, cu suprafața de 4,0018 ha, conform planurilor geometrice anexate, eliberate de SRL „Geolider” la 01.09.2013, pentru construcția unui complex de locuit cu obiective de menire social-culturală și comerciale, în schimbul terenului din bd. Renașterii - str. Tudor Vladimirescu - Calea Orheiului și altor grevări ale drepturilor patrimoniale, în temeiul art. 14 alin. (1)-(2) și art. 19 alin. (4) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 6 alin. (1)-(2) din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, a decis:

1. Se constată expirarea termenului de 5 ani stabilit prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 02 octombrie 2013, dosar nr. 2e-1441/13 pentru arendă funciară a terenurilor cu numerele cadastrale ***** și *****, amplasate în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Bucovina.

2. Direcția asistență juridică va asigura întreprinderea acțiunilor necesare, în vederea radierii tuturor grevărilor drepturilor patrimoniale asupra terenurilor cu numerele cadastrale ***** și *****, proprietate a municipiului Chișinău.

3. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare va comunica prezenta decizie persoanelor interesate.

4. Viceprimarul municipiului Chișinău dl Ilie CEBAN va asigura controlul îndeplinirii prezentei decizii.

Nefiind deacord cu decizia nr. 16/1 din 24.09.2020, SRL „SDG Comerț” și SRL „SDG Consulting” au depus cerere prealabilă prin care au solicitat a anula în totalitate, ca fiind contrară prevederilor legii, decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 16/1 din 24.09.2020 cu privire la măsurile de administrare a unor terenuri din municipiul Chișinău prin care au fost lezate drepturile și interesele legitime ale deținătorului dreptului de arendă asupra terenului pentru construcție, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2.1629 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Bucovina SC „SDG-COMERȚ” SRL; a înlătura toate încălcările care au dus la lezarea drepturilor și intereselor legitime ale deținătorului dreptului de arendă asupra terenului pentru construcție, nr. cadastral *****, cu suprafața de 2.1629 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Bucovina SC „SDG-COMERȚ” SRL.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 19.11.2019, se atestă că bunul imobil cu nr. cadastral *****, teren cu suprafața de 2,1629 ha, este înregistrat cu drept de proprietate în cota-parte 1.0 în favoarea mun. Chișinău.

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile din 22.06.2021, se atestă că bunul imobil cu nr. cadastral *****, este înregistrat cu drept de proprietate în cota-parte 1.0 în favoarea mun. Chișinău.

Conform art. 894 Cod civil (anterior modificărilor), (6) Termenul contractului de sublocaţiune nu poate depăşi termenul contractului de locaţiune.

Conform art. 14 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală,

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe:

b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (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;

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;

e) decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.

Conform art. 57 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală,

(1) Consiliul municipal Chişinău coordonează activitatea consiliilor unităţilor administrativ-teritoriale din componenţa municipiului în vederea prestării serviciilor publice de interes municipal.

(2) Consiliul municipal Chişinău realizează, în mod corespunzător, competenţele prevăzute de prezenta lege pentru consiliile locale, de Legea privind statutul municipiului Chişinău, precum şi de propriul regulament de organizare şi funcţionare.

(3) Consiliile sectorale ale municipiului Chişinău realizează, în mod corespunzător, competenţele prevăzute de prezenta lege pentru consiliile unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea, precum şi de Legea privind statutul municipiului Chişinău.

(4) Primarul general şi viceprimarii municipiului Chişinău exercită, în mod corespunzător, atribuţiile prevăzute de prezenta lege pentru primarii unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul întîi, precum şi de Legea privind statutul municipiului Chişinău.

(5) Primarii şi viceprimarii sectoarelor municipiului Chişinău exercită atribuţiile prevăzute de prezenta lege pentru autorităţile locale executive de nivelul întîi, cu excepţia celor exercitate de primarul general al municipiului Chişinău. Primarul sectorului municipiului Chişinău poate propune consiliului sectoral consultarea populaţiei, prin referendum local, privind problemele locale de interes deosebit.

Conform art. 19 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală,

(4) Deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor şi impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităţilor şi amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituţii publice din ţară sau din străinătate se adoptă cu votul majorităţii consilierilor aleşi.

Conform art. 3 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală,

(1) Administrarea publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilităţii autorităţilor publice locale şi consultării cetăţenilor în probleme locale de interes deosebit.

(2) 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.

(3) Aplicarea principiilor enunţate în prezentul articol nu poate afecta caracterul unitar şi indivizibil al statului.

Conform art. 6 din Legea nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chişinău,

(1) Consiliul municipal are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local în teritoriul orașului Chișinău și în cele de interes municipal – în teritoriul municipiului, cu excepția problemelor ce țin de competența altor autorități publice.

(2) Consiliul municipal exercită următoarele competențe de bază:

3) în domeniul administrării patrimoniului și a finanțelor publice municipale:

b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului;

c) decide, în condițiile legii, darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al municipiului, precum şi a serviciilor publice de interes local și/sau municipal, după caz;

d) decide, în condiţiile legii, vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al municipiului;

e) decide, în condiţiile legii, atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a municipiului din teritoriul orașului Chișinău.

Conform art. 15 din Legea nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chişinău,

3) în domeniul reglementării administrative și normative a activității persoanelor fizice și juridice de pe teritoriul municipiului Chișinău:

a) eliberează autorizații și alte acte permisive prevăzute de lege, avînd dreptul de a le suspenda sau revoca din motive temeinic justificate.

Conform art. 16 din Legea nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chişinău,

(1) În exercitarea atribuţiilor sale, primarul general emite dispoziţii cu caracter normativ şi individual.

(2) Dispoziţiile cu caracter normativ se remit, în termen de 5 zile după semnare, oficiului teritorial al Cancelariei de Stat şi intră în vigoare la momentul aducerii lor la cunoştinţă publică.

(3) Dispoziţiile cu caracter individual devin executorii după ce sînt aduse la cunoștință persoanelor vizate.

Conform art. 41 Cod funciar,

În condiţii de arendă terenurile se atribuie persoanelor fizice şi juridice din Republica Moldova, din alte state, precum şi organizaţiilor şi asociaţiilor internaţionale.

Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate de stat sînt Guvernul şi autorităţile administraţiei publice locale în limita competenţei lor.

Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate privată sînt proprietarii titulari ai terenurilor respective.

Condiţiile de arendă se stabilesc de comun acord între persoanele care dau în arendă şi arendaşi în contractul de arendă.

Se admite transmiterea terenurilor în condiţii de subarendă în cazul în care aceasta este prevăzută în contractul autentificat.

Relaţiile de arendă sînt reglementate de prezentul Cod, de Legea cu privire la arendă şi de alte acte legislative.

În speță, obiectul contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalității deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 16/1 din 24 septembrie 2020 „Cu privire la măsurile de administrare a unor terenuri din municipiul Chișinău”.

Cu titlu preliminar instanța reține că, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25.05.2005, s-a recunoscut ca neîntemeiat refuzul Primăriei mun. Chișinău de a acorda în arendă ÎCS „Green Hills Market” SRL lotul de pământ cu suprafața de 6,1647 ha, amplasat în perimetrul str. Pietrăriei - Tudor Vladimirescu și bd. Renașterii din mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au fost obligate să atribuie terenul în arendă pentru construcția complexului.

Ulterior, întru executarea hotărârii judecătorești, Consiliul mun. Chișinău a adoptat decizia nr. 28/46-40 din 05.08.2005, prin care a acordat în arendă pe un termen de 5 ani ÎCS „Green Hills Market” SRL lotul de teren cu suprafața de 6,148 ha din bd. Renașterii - str. Tudor Vladimirescu - Calea Orheiului, pentru proiectarea și construirea complexului.

La 16.08.2005, Primăria mun. Chișinău și ÎCS „Green Hills Market” SRL au semnat contractul de arendă funciară nr. 4420/2005, pe un termen de 5 ani, de la 16.08.2005 până la 16.08.2010.

Instanța mai reține că, ulterior terenul atribuit în arendă a fost declarat de utilitate publică prin decizia CMC nr. 46/4 din 18.05.2006 și HG nr. 530 din 18.05.2006, pentru construcția complexului „Stadionul Central”. Drept urmare, ÎCS „Green Hills Market” SRL s-a adresat în instanța de judecată, iar prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008, s-a obligat Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău să atribuie în arendă ÎCS „Green Hills Market” SRL, pe un termen de 5 ani, în schimbul terenului din bd. Renașterii - str. Tudor Vladimirescu - Calea Orheiului.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 02.10.2013, s-a admis cererea SRL „Green Hills Mall” privind schimbarea modului și ordinii de executare a hotărârilor Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008 și 25.05.2005, s-a dispus obligarea Primăriei mun. Chișinău și a Consiliului mun. Chișinău să transmită în arendă funciară SRL „Green Hills Mall”, pe un termen de 5 ani, terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrân, cu suprafața de 2,1629 ha și 4,0018 ha, în schimbul terenului inițial.

Ulterior înregistrării dreptului de arendă în Registrul bunurilor imobile, SRL „Green Hills Mall” a cesionat drepturile de arendă funciară către terți SRL „SH Imobil” și SC

„SDG-Comerț” SRL, iar prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 31.10.2014, s-a constatat trecerea dreptului de locațiune funciară pe numele SRL „SH Imobil” și SC „SDG-Comerț” SRL.

Prin contractul nr. 1 din 19.03.2015, SRL „SH Imobil” a cesionat către SRL „SDG-Comerț” dreptul de locațiune funciară asupra lotului de teren cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 2,1629 ha, iar dreptul de arendă asupra terenului cu nr. cadastral ***** către SC „SDG Consulting” SRL.

Ulterior, SC „SDG Consulting” SRL a încheiat contractul de societate civilă și parteneriat din 29.02.2016 cu SRL „Flormin-Com” pentru valorificarea terenului cu nr. cadastral *****, iar SC „SDG-Comerț” SRL a încheiat contractul de colaborare nr. 02/16 SD din 25.02.2016 cu SRL „Kirsan Com” și contractul complex nr. 01/03/C din 01.03.2017 cu FPC „Exfactor Grup” SRL privind terenul cu nr. cadastral *****.

La caz, cu privire la competența Consiliului mun. Chișinău de a emite actul contestat, instanța reține că potrivit art. 14 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, consiliul local exercită competențe de administrare a domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale, iar potrivit art. 6 alin. (1) și (2) din Legea nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău decide în condițiile legii problemele de interes local, inclusiv cele privind administrarea bunurilor din patrimoniul municipal. Astfel, terenurile cu nr. cadastrale ***** și ***** sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate cota-parte 1.0 în favoarea mun. Chișinău, astfel cum rezultă din extrasele din Registrul bunurilor imobile.

Subsecvent, Consiliul mun. Chișinău în calitate de organ deliberativ și proprietar al bunurilor, dispunea de competență de a adopta măsuri de administrare a bunurilor, inclusiv de a constata starea juridică a raporturilor de arendă existente asupra bunurilor municipale și de a dispune acțiuni pentru asigurarea exercitării eficiente a dreptului de proprietate al municipiului.

Prin urmare, criticile reclamanților privind emiterea actului cu depășirea competenței nu pot fi reținute, întrucât competența CMC de a se pronunța asupra administrării patrimoniului municipal este prevăzută de lege.

Cu privire la argumentul reclamanților că dreptul de a constata fapte cu valoare juridică și existența sau inexistența dreptului legitim ar aparține executorului judecătoresc sau instanței de judecată, instanța atestă că acest argument nu este pertinent în speță. Or, Consiliul mun. Chișinău nu a exercitat o funcție jurisdicțională și nu a constatat un fapt juridic în sensul procedurii speciale prevăzute de legislația procesuală civilă, dar a procedat la evaluarea administrativă a stării juridice a bunurilor proprietate publică, în cadrul exercitării atribuțiilor de administrare a patrimoniului municipal și a stabilit expirarea termenului de 5 ani de la data înregistrării dreptului de arendă funciară.

Cu privire la expirarea termenului de 5 ani, instanța reține că decizia CMC nr. 28/46-40 din 05.08.2005 a atribuit terenul inițial în arendă pe un termen de 5 ani, contractul de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005 a fost încheiat pe termen de 5 ani, hotărârea Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008 a obligat autoritățile publice să atribuie în arendă terenul de schimb „pe un nou termen de 5 (cinci) ani, precum a fost

prestabilit în Decizia nr. 28/46-40 din 05.08.2005”, iar încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 02.10.2013 a dispus transmiterea în arendă funciară pe un termen de 5 (cinci) ani a terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****.

Totodată, înscrierea dreptului de arendă în Registrul bunurilor imobile a fost efectuată la data de 20.11.2013, în temeiul încheierii judecătorești din 02.10.2013, care a constituit temeiul înregistrării.

Prin urmare, termenul de 5 ani a început să curgă cel mai târziu de la data înregistrării în registru 20.11.2013 și a expirat la 20.11.2018.

Subsecvent, la data adoptării Deciziei CMC nr. 16/1 din 24 septembrie 2020, termenul a expirat.

Instanța remarcă că, reclamanții nu au prezentat probe care să ateste prelungirea termenului de arendă prin încheierea altui contract cu mun. Chișinău.

Cu privire la argumentul reclamantului privind efectul suspensiv al Dispoziției Primarului General al mun. Chișinău nr. 1495-d din 22.12.2016 asupra curgerii termenului de arendă, instanța atestă că argument nu poate fi reținut. Or, Dispoziția Primarului General al mun. Chișinău nr. 1495-d din 22.12.2016 a suspendat valabilitatea certificatelor de urbanism pentru proiectare din 02.08.2016, care constituie acte emise în temeiul legislației privind urbanismul și construcțiile.

Asltfel, suspendarea certificatului de urbanism nu produce efecte juridice asupra curgerii termenului contractual de arendă funciară, în lipsa normei legale care să prevadă efectul suspensiv.

Prin urmare, termenul de 5 ani al arendei funciare a curs neîntrerupt, indiferent de suspendarea certificatelor de urbanism.

Cu privire la drepturile invocate de reclamanți în calitate de cesionari a dreptului de arendă, instanța reține că este aplicabil principiul general de drept civil conform căruia nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decât are el însuși.

Prin urmare, toate cesiunile succesive a dreptului de arendă sunt limitate de termenul inițial de 5 ani al arendei, stabilit prin actele judecătorești și înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

În context, odată cu expirarea termenului se stinge și dreptul cedat, astfel încât la data adoptării Deciziei CMC nr. 16/1 din 24.09.2020, dreptul de arendă funciară invocat de reclamanți era expirat.

La fel, instanța remarcă că, hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 31.10.2014, prin care s-a constatat trecerea dreptului de locațiune funciară către SRL „SH Imobil” și SC „SDG-Comerț” SRL, a fost casată integral prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13.06.2018, cu scoaterea cererii de pe rol a acțiunii.

Drept urmare, instanța conchide că, la data adoptării Deciziei CMC nr. 16/1 din 24.09.2020, termenul de 5 ani al arendei funciare asupra terenurilor cu nr. cadastrale ***** și ***** era expirat, iar drepturile derivate invocate de reclamanți, constituite prin cesiuni succesive, de asemenea erau stinse.

Astfel, constatarea expirării termenului de 5 ani de către Consiliul mun. Chișinău, în calitate de organ deliberativ și proprietar al bunurilor imobile, este o măsură de administrare patrimonială efectuată în conformitate cu competențele atribuite de art. 14

alin. (1) și (2) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 și art. 6 alin. (1) și (2) din Legea nr. 136 din 17.06.2016.

Cu privire la criticile reclamanților privind încălcarea dreptului de a fi ascultați și a cerințelor de motivare a actului administrativ, instanța reține următoarele, art. 94 din Codul administrativ consacră dreptul participantului de a fi ascultat înainte de emiterea actului administrativ defavorabil, iar art. 118 din Codul administrativ impune motivarea actului administrativ individual. Totuși, art. 123 din Codul administrativ prevede posibilitatea înlăturării viciilor de procedură și de formă, inclusiv a motivării insuficiente, până la finalizarea procedurii de examinare a cauzei în instanța de fond, prin completarea motivării sau prin realizarea ulterioară a acțiunilor procedurale omise.

Instanța remarcă că, nota informativă conține o expunere detaliată a cronologiei faptice, a temeiurilor legale și a rațiunilor care au determinat autoritatea publică să adopte decizia.

Subsecvent, referințele, nota explicativă și explicațiile furnizate pe parcursul procesului, satisfac cerințele de motivare prevăzute de art. 118 din Codul administrativ, permițând instanței de judecată să verifice temeiurile actului administrativ contestat.

Referitor la criticile terțului privind neexecutarea integrală a actelor judecătorești irevocabile. Instanța atestă că, în prezenta cauză, nu este competentă să se pronunțe asupra executării actelor judecătorești irevocabile în cadrul procedurii de executare silită, chestiunea excede obiectul litigiului. Or, cauza pentru cauza dedusă judecății este relevant faptul că termenul de 5 ani al arendei a expirat prin curgerea termenului, fără ca părțile să fi obținut prelungirea termenului.

De asemenea, argumentul terțului privind distincția dintre intabulare și notare în Registrul bunurilor imobile, în sensul că dreptul de arendă ar fi fost doar notat iar nu intabulat, nu este de natură să influențeze soluția în prezenta cauză. Or, indiferent de modalitatea de înscriere în registru, termenul de 5 ani al arendei nu se modifică în funcție de tipul înscrierii efectuate de organul cadastral.

Cu privire la capătul de cerere privind constatarea existenței raportului juridic de arendă valabil, formulat în temeiul art. 206 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ, instanța reține că, din analiza de mai sus, rezultă cu certitudine că termenul de arendă de 5 ani a expirat anterior datei adoptării deciziei contestate, iar drepturile cesionate nu puteau depăși termenul dreptului de bază.

Prin urmare, la data formulării acțiunii raportul juridic de arendă funciară invocat de reclamant nu mai exista ca raport juridic valabil, fiind stins prin expirarea termenului. Instanța nu poate constata existența raportului juridic care a încetat prin expirarea termenului.

Prin urmare, acest capăt de cerere urmează a fi respins ca neîntemeiat.

Cu privire la capătul de cerere privind obligarea autorității publice de a restabili drepturile lezate ale reclamantului prin înlăturarea încălcărilor care au dus la lezarea drepturilor și intereselor legitime ale deținătorului dreptului de arendă, instanța constată că, în condițiile în care s-a reținut expirarea termenului de arendă și inexistența dreptului de arendă care să fi fost vătămat prin actul contestat, nu se identifică un drept subiectiv al reclamantului care să necesite restabilire.

Or, obligarea autorității publice la restabilirea drepturilor presupune existența unor drepturi vătămate, ori din analiza efectuată rezultă că reclamantul nu mai deține dreptul de arendă, acesta fiind stins prin expirarea termenului. Prin urmare, acest capăt de cerere este neîntemeiat.

Cu privire la capătul de cerere privind impunerea Primarului General al mun. Chișinău și a Consiliului mun. Chișinău la acțiuni și/sau la tolerarea acțiunilor cu privire la eliberarea documentelor permisive necesare pentru construcția complexului rezidențial în limitele terenului arendat, în temeiul art. 206 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, instanța reține că solicitarea este neîntemeiată.

În primul rând, în condițiile expirării termenului de arendă, reclamantul nu mai dispune de temei juridic care i-ar conferi dreptul de a solicita și de a obține acte permisive pentru construcție pe terenurile litigioase, deoarece calitatea de arendaș nu mai subzistă.

În al doilea rând, conform art. 3 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28.12.2006, APL beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, iar impunerea prin hotărâre judecătorească a obligației de a emite acte permisive ar reprezenta o imixtiune inadmisibilă în exercitarea autonomiei locale.

Conform art. 225 alin. (1) din Codul administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ, iar aprecierea întrunirii condițiilor tehnice și urbanistice pentru eliberarea documentelor permisive ține de competența autorităților de specialitate.

Celelalte argumente invocate de partea reclamantă nu au relevanţă, deoarece nu denotă încălcarea esenţială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru anularea actului administrativ contestat şi urmează a fi respinse.

În acest context, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile pârâtului sunt întemeiate, or, poziția reclamantului expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material și pe argumente neprobate.

Coroborând normele legale citate cu circumstanțele speței, instanța deduce, că activitatea administrativă efectuată de către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău este una legală și întemeiată. Or, autoritatea publică la soluționarea speței a cercetat complet și multiaspectual circumstanțele și în limita competenţei, a emis actul administrativ prin care și-a realizat scopul său legal.

Astfel, analizând normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanţele de fapt ale speţei şi materialul probatoriu administrat, instanța conchide că, nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actului administrativ de către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău.

Totodată, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile autorității pârâte sunt întemeiate, or, poziția părții reclamante, expusă în cererea de chemare în judecată, este

una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material.

În aceiași ordine de idei, instanța concluzionează că, în speță, actele administrative contestate nu încalcă principiul proporționalității între mijloacele folosite şi scopul urmărit, bazându-se pe probleme identificate, justificate obiectiv şi rezonabil.

Astfel, analizând normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanţele de fapt ale speţei şi materialul probatoriu administrat, instanța conchide că, nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actelor administrative emise în privința reclamantului de către autoritatea pârâtă, ceea ce în consecință constituie temei de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Promilton", ca fiind neîntemeiată. Or, poziția reclamantului expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor legale.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) Cod 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 prevederile art. art. 232, 224 - 226, din Codul administrativ, instanța de judecată, -

H o t ă r ă ș t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Promilton" către Primarul General al mun. Chișinău și Consiliul municipiului Chișinău, terț SRL „Exfactor Grup" și SRL „Green Hills Mall" cu privire la anularea deciziei nr. 16/1 din 24 septembrie 2020, constatarea existenței raportului juridic de arendă valabil, obligarea autorității publice de a restabili drepturile lezate și impunerea autorității publice la acțiuni de tolerare și cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Promilton" către Consiliul municipal Chișinău, terț SRL „Flormin-Com" cu privire la anularea deciziei nr. 16/1 din 24.09.2020 - se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru). Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Preşedintele şedinţei,
judecător **Victor Sîrbu**