Dosarul nr. 2c-1380/24

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

27 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Petru Harmaniuc
Grefier Andreea Goreacii

examinând în ședință publică și în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „MICROCELL" împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la rezoluțiunea contractului, repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată –

a c o n s t a t a t :

La 10 iunie 2024, SRL „MICROCELL" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la rezoluțiunea contractului, repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a relatat că în anul 2011, pe pagina web a Primăriei mun. Chișinău a fost plasat un anunț prin care se informa, că în baza Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.14/1 din 22 decembrie 2009 au fost expuse la licitație publică unele loturi de pământ, printre care la pct. 3 din anexa 2 la decizia sus enunțată – terenul cu suprafața de 0,1234 ha număr cadastral 0100424556 din mun. Chișinău, str. Zimbrului, cu destinația construcției unui centru de agrement cu săli sportive și cafenea. De organizarea și petrecerea licitației s-a ocupat compania SRL „CAPITALIMOBIL".

Astfel, fiind cointeresată în sensul anunțului menționat, SRL „MICROCELL" a participat la licitație, transferând la 22 martie 2011 pe contul SRL „CAPITALIMOBIL" sumele după cum urmează:

- 50 000 lei – plata acont de participare la licitație (ordin de plată nr.188 din 22 martie 2011);
- 100 000 lei – plata acont de participare la licitație (ordin de plată nr.190 din 22 martie 2011);
- 20 000 lei – plata acont de participare la licitație (ordin de plată nr.192 din 22 martie 2011);
- 15 000 lei – plata acont de participare la licitație (ordin de plată nr.194 din 22 martie 2011), iar în total ca sume achitate pentru participarea la licitație – 185 000 lei.

La 23 martie 2011, SRL „MICROCELL" a fost desemnată câștigătoare a licitației, fapt confirmat și prin procesul verbal nr. 14 din aceeași dată, fiindu-i adjudecat terenul de 0, 1234 ha din str. Zimbrului, mun. Chișinău, iar la 06 aprilie 2011 SRL „MICROCELL" a transferat către SRL „CAPITALIMOBIL", în baza procesului verbal nr. 14 diferența în suma de 1 265 000 lei (ordin de plată nr.243 din 06 aprilie 2011).

Astfel suma achitată de SRL „MICROCELL" atât pentru participarea la licitație, cât și pentru adjudecarea terenului de 0,1234 ha din str. Zimbrului, mun. Chișinău, constituie 1 450

000 de lei, sumă ce este reflectată și în pct. 3 al procesului-verbal nr. 14 din 23 martie 2011 privind rezultatele negocierilor la licitația de obținere a dreptului de arendă a lotului de pământ.

La 14 aprilie 2011, între Primăria mun. Chișinău și SRL „MICROCELL" a fost încheiat contractul de arendă nr. 5712/2011, prin care terenul din str. Zimbrului, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100424556 a fost transmis și respectiv primit în arendă pe un termen de 15 ani, în scopul construirii unui centru de agrement cu săli sportive și cafenea.

În temeiul contractului de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011, SRL „MICROCELL" a transferat pe contul Ministerului Finanțelor, Trezoreria Teritorială Chișinău – Bugetul municipiului, plata pentru arendă pe perioada 2011 – 2024 în sumă totală de 402 893 lei, fapt confirmat prin odine de plată.

SRL „MICROCELL" a obținut toată documentația permisivă necesară în acest sens, inclusiv certificatul de urbanism nr. 628/14 din 27 noiembrie 2014 pentru elaborarea documentației cu privire la construirea unui centru de agrement cu săli sportive, cafenea și parcare auto subterană, cu nivelul pe verticală S+D+P+6E în limitele terenului arendat (nr. cadastral 0100424556) și autorizația de construire nr. 383 - c/16 cu planul șantierului de construcție din 22 decembrie 2016.

Pentru eliberarea documentației permisive, SRL „MICROCELL" a suportat mai multe cheltuieli achitate organelor de stat abilitate în suma totală de 157 035, 60 lei, după cum urmează:

- 40 774 lei – plata pentru taxa de recuperare – defrișarea tăierilor în terenurile împădurite (ordin de plată nr. 1 din 16 ianuarie 2015);
- 246, 60 lei – plata pentru eliberarea avizului ecologic (ordin de plată nr. 683 din 05 octombrie 2016);
- 114 975 lei – plata pentru utilizare teren municipal (ordin de plată nr.849 din 26 decembrie 2016);
- 1 040 lei – plata pentru perfectarea permisului de instalare a îngrădirii provizorii din str. Zimbrului, mun. Chișinău (ordin de plată nr.200 din 04 aprilie 2017).

Astfel, la data depunerii prezentei acțiuni, SRL „MICROCELL" invocă totalitatea cheltuielilor efectiv suportate în mărime de 2 009 928, 60 lei.

La 30 mai 2017, Tuluș Elena și alții s-au adresat cu cerere de chemare în judecată în contencios administrativ către Primăria Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „MICROCELL" privind anularea certificatului de urbanism nr. 628/14 din 27 noiembrie 2014 și autorizației de construire nr. 383-c/16, ulterior venind cu o cerere de concretizare a pretențiilor în care suplimentar au solicitat obligarea Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău de a repara prejudiciul cauzat spațiilor verzi prin restabilirea pădurii din str. Zimbrului, mun. Chișinău.

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 26 februarie 2019, s-au anulat certificatul de urbanism nr. 628/14 din 27 noiembrie 2014 și autorizația de construire nr. 383 - c/16 din 22 decembrie 2016 eliberate SRL „MICROCELL" pentru proiectarea și executarea lucrărilor de construcție pe terenul cu nr. cadastral 0100424556 din str. Zimbrului, mun. Chișinău.

Prin Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 18 septembrie 2019, s-au respins recursurile declarate de SRL „MICROCELL", Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, menținându-se fără modificări Decizia Curții de Apel Chișinău din 26 februarie 2019.

Prin urmare, hotărârile judecătorești nominalizate au devenit irevocabile și au puterea lucrului judecat, iar prin prisma art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele constatate și stabilite în ele nu urmează a fi dovedite din nou la judecarea efectelor nulității absolute.

Ulterior emiterii actelor judecătorești irevocabile, referitor la terenul cu nr. cadastral 0100424556 din str. Zimbrului, mun. Chișinău, care au puterea lucrului judecat și sunt obligatorii pentru toți, SRL „MICROCELL" a inițiat procedura administrativă conform titlului I din cartea a II-a a Codului administrativ, adresându-se organului emitent cu multiple cereri și demersuri în vederea soluționării situației create și luarea măsurilor de rigoare conform legii și competenței.

În cadrul corespondenței cu Primăria mun. Chișinău pe subiectul privind eliberarea certificatului de urbanism, au fost recepționate mai multe răspunsuri în care Primăria mun. Chișinău invoca diferite pretexte de refuz în eliberarea acestuia.

Menționează că, pe parcursul ultimilor ani între SRL „MICROCELL" și Primăria mun. Chișinău s-a dus o corespondență intensă.

Astfel, în urma corespondenței cu Primăria mun. Chișinău, SRL „MICROCELL" a recepționat scrisoarea cu nr.03-111/6246/21 din 02 august 2022 (anexa nr. 39) în care Primăria mun. Chișinău face referire la modificările operate de legiuitor prin art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2022, indicând faptul că s-a instituit prin efectul legii drept de superficie asupra terenului cu nr. cadastral 0100424556 din str. Zimbrului, mun. Chișinău, ce este în vigoare și produce efecte juridice până la 14 aprilie 2026, iar SRL „MICROCELL" deține dreptul de a solicita de la autoritatea publică locală autorizarea activităților economico-sociale compatibile cu destinația spațiilor verzi.

Corespunzător, la 16 august 2022 SRL „MICROCELL" a depus cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare.

La 30 august 2022, prin scrisoarea nr. R-CU-01328 Primăria mun. Chișinău a refuzat eliberarea certificatului de urbanism pe motiv că obiectivul nu cade sub incidența Legii nr. 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale, menționând totodată că din categoria obiectivelor de menire cultural – socială fac parte clădirile cu destinație de teatru, casă de cultură, cinema, etc.

Axându-se pe scrisoarea nr. R-CU-01328, prin cererea din 26 septembrie 2022, SRL „MICROCELL" a depus la Primăria mun. Chișinău cerere privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui obiectiv de menire social – culturală, și anume cinematograf.

Prin scrisoarea nr. S-CU-01519 din 12 octombrie 2022, Primăria mun. Chișinău a informat că, terenul cu nr. cadastral 0100424556 dat în arendă conform contractului de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011, actualmente cu drept de superficie survenit prin efectul Legii nr.133/2018 din 15 noiembrie 2018, necesită a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile a Departamentului cadastru al ASP, drept pentru care se suspendă eliberarea certificatului de urbanism solicitat până la înregistrarea dreptului de superficie în Registrul bunurilor imobile.

Prin scrisoarea nr. 478/22 din 24 octombrie 2022, SRL „MICROCELL" și-a expus dezacordul privitor la condițiile specificate întru eliberarea certificatului de urbanism din scrisoarea nr. S-CU-01519 din 12 octombrie 2022, totodată a specificat că atât timp cât sunt părți egale în cadrul contractului de arendă nr. 5712/2011, Primăria mun. Chișinău fiind și proprietar al terenului arendat, aceasta din urmă este în drept de a înregistra la inițiativa proprie și conform legislației actuale în vigoare superficia pe terenul cu nr. cadastral 0100424556.

Datorită faptului că nu a primit niciun răspuns la scrisoarea specificată *supra*, la 15 februarie 2023 SRL „MICROCELL" a solicitat Primăriei reperfectarea contractului de arendă

nr. 5712/2011 conform legislației în vigoare, ca urmare a modificărilor operate ce țin de instituția superficiei.

La 07 aprilie 2023 SRL „MICROCELL” a recepționat scrisoarea Primăriei mun. Chișinău cu nr. 2-03/1-447 fin 03 aprilie 2023, în care privitor la solicitarea ce ține de reperfectarea relațiilor de superficie contractuală asupra lotului cu nr. cadastral 0100424556, s-a indicat faptul că Primăria s-a expus deja în scrisoarea cu nr. 11090 din 19 decembrie 2022 pe care a expediat-o în adresa SRL „MICROCELL”.

Datorită faptului că nu a primit scrisoarea cu nr. 11090 din 19 decembrie 2022, prin solicitarea nr. 530/23 din 11 aprilie 2023 a solicitat eliberarea unei copii a scrisorii nr. 11090.

Prezentându-se la 12 aprilie 2023 pentru înregistrare la ghișeul unic al Primăriei mun. Chișinău a scrisorii nr. 5 30/23, de către angajata Primăriei din program a fost tipărită și prezentată copia scrisorii nr. 11090 din 19 decembrie 2022 a DGAURF.

Din conținutul scrisorii nr. 11090 din 19 decembrie 2022 a DGAURF se deduce că Primăria municipiului Chișinău nu a inițiat procedura de înregistrare a superficiei asupra terenului număr cadastral 0100424556. Argumentele invocate ar fi modificarea Legii 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale și în special articolele 9 și 20.

Totodată, Primăria nu a indicat nimic asupra faptului că, SRL „MICROCELL” prin cererea datată cu 26 septembrie 2022 a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru obiectiv de menire social – culturală și anume: Cinematograf, or conform redacției actuale a Legii 591/1999, obiectivul respectiv se permite a fi construit în spațiile verzi ale localităților urbane și rurale, fapt menționat în mod expres și în răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. R-CU-01328 din 30 august 2022.

Deși modificările la Legea 591/1999 erau în vigoare din 21 februarie 2022, în scrisoarea Primăriei mun. Chișinău nr.03-111/6246/21 din 02 februarie 2022 se indică faptul că s-a instituit prin efectul Legii drept de superficie asupra terenului cu nr. cadastral 0100424556, ce este în vigoare și produce efecte juridice până la data de 14 aprilie 2026.

Consideră că prin scrisoarea Primăriei mun. Chișinău nr. S-CU-01519 din 12 octombrie 2022 se reconfirmă că terenul cu nr. cadastral 0100424556 dat în arendă conform contractului de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011, actualmente este cu drept de superficie survenit prin efectul Legii nr. 133/2018 din 15 noiembrie 2018.

Or prin scrisoarea nr. 11090/22 din 19 decembrie 2022, au fost informați că terenul număr cadastral 0100424556 din str. Zimbrului, mun. Chișinău, nu permite instituirea unui drept de superficie, deoarece se află în spațiile verzi.

Astfel, Primăria municipiului Chișinău pe parcursul perioadei în care s-a dus corespondența cu SRL „MICROCELL” prin răspunsuri care se contrazic, a încercat, invocând diferite tertipuri și „pseudo argumente juridice”, de a refuza în emiterea certificatului de urbanism pentru obiectivul compatibil spațiilor verzi (cinematograf), cât și în reperfectarea contractului existent la moment conform modificărilor la zi privitor la superficie.

S-a mai menționat că în răspunsul Primăriei municipiului Chișinău cu nr. 2-03/1-794 din 11 mai 2023, la aspectul situației de impas existent s-au propus următoarele soluții:

– „examinarea subiectului privind acordarea unui teren echivalent celui adjudecat la licitație, chestiune ce ține nemijlocit de competența Consiliul municipal Chișinău;

– examinarea subiectului privind compensarea prejudiciilor financiare poate fi examinată doar în ipoteza în care SRL „MICROCELL” va solicita rezoluțiunea contractului de arendă nr.5712/11.”

Drept rezultat al refuzului primăriei de a elibera certificat de urbanism pentru terenul nr. cadastral 0100424556 din str. Zimbrului, mun. Chișinău, scrisorii Primăriei municipiului

Chișinău cu nr.2-03/1-794 cât și referinței depuse de Primăria mun. Chișinău la 21 august 2023 în cadrul cauzei de contencios administrativ nr. 3-15404/2023 din cadrul Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, judecător Igor Barbăcaru, în care Primăria a declarat că „… ar fi o depășire a atribuțiilor de serviciu a organelor competente în vederea eliberării repetate a certificatului de urbanism pentru proiectare în ipoteza existenței deciziei…Curții de Apel Chișinău…privind obligarea Primăriei mun. Chișinău de a repara prejudiciul cauzat spațiilor verzi prin restabilirea pădurii din str. Zimbrului, sect. Rîșcani, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100424556, obligație ce nu a fost executată de Primăria mun. Chișinău până în prezent", decizie care în sensul art. 16, 17 din Codul de procedură civilă un caracter irevocabil și obligatoriu.

Luând în considerare cele menționate, cât și dispunerea împăduririi terenului din str. Zimbrului, mun. Chișinău, SRL „MICROCELL" nu poate utiliza terenul adjudecat la licitație conform destinației expuse în pct. 3 din anexa 2 a Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.14/1 din 22 decembrie 2009, și anume pentru construcția unui centru de agrement cu săli sportive și cafenea sau pentru construcția oricărui alt obiectiv ce s-ar încadra în prevederile actualizate a Legii cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale, motiv din care consideră că atât Consiliul mun. Chișinău, cât și Primăria mun. Chișinău au expus, prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.14/1 din 22 decembrie 2009, spre licitație publică un lot cu vicii de natură faptică și juridică, care nu poate fi utilizat în prezent conform destinației expuse.

Or Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău în referința depusă pe marginea cauzei de contencios administrativ nr. 3 - 15404/2023, nu au negat această circumstanță, precum și existența prejudiciului cauzat SRL „MICROCELL".

Astfel, deși SRL „MICROCELL" până în prezent și-a onorat integral obligațiile conform contractului de arendă nr.5712/2011, achitând plata de arendă și alte plăți, nu a putut beneficia de terenul nr. cadastral 0100424556 din str. Zimbrului, sect. Rîșcani, mun. Chișinău în scopul destinației sale, de aceea la 26 martie 2024 a înregistrat în cancelaria Primăriei mun. Chișinău cererea prealabilă nr. 628 prin care a propus administrației publice locale de a rezolvi de comun acord contractul de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „MICROCELL", cu aducerea părților în poziția inițială și compensarea tuturor cheltuielilor.

La 03 mai 2024, SRL „MICROCELL" a recepționat răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-628 din 29 aprilie 2024, prin care s-a respins cererea de a rezolvi de comun acord contractul de arendă nr.5712/2011 din 14 aprilie 2011.

SRL „MICROCELL" susține că, Administrația Publică Locală urmează să-i restituie toate plățile și cheltuielile suportate, care au fost achitate și suportate întru executarea actelor juridice emise în privința terenului din str. Zimbrului, mun. Chișinău, și anume: acontul de participare la licitație, plata achitată pentru lotul adjudecat, plata pentru arenda funciară anuală, plățile achitate pentru eliberarea actelor permisive la construcție, pentru defrișare și altele, deoarece actele permisive au fost declarate nule de instanța de judecată, care a constatat că au vicii de natură juridică.

Or din constatările hotărârilor judecătorești rezultă că administrația publică locală a scos la licitație un lot cu vicii de natură juridică, terenul din str. Zimbrului, mun. Chișinău neputând fi utilizat conform destinației stipulate în Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.14/1 din 22 decembrie 2009, cât și a contractului de arendă încheiat anterior în baza licitației.

Solicită SRL „MICROCELL" rezoluțiunea contractului de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011, încheiat între Primăria mun. Chișinău în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 41/1 din 22 decembrie 2009 și SRL „MICROCELL", în privința lotului de pământ

număr cadastral 0100424556 cu suprafața de 0,1234 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Zimbrului (Parcul „Rîșcani”), încasarea de la Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, ca efect al rezoluțiunii contractului, suma de 2 009 928,6 lei cu titlu de plăți pentru participarea la licitație, adjudecarea terenului, eliberarea actelor permisive de construcție, plăți de arendă și alte plăți, precum și compensarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat și cheltuieli de asistență juridică.

La 09 iulie 2025, prin intermediul Secției evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Chișinău, reclamantul SRL „MICROCELL” a depus, în temeiul art. 60 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cerere de completare a pretențiilor.

Prin această cerere, fără a modifica obiectul acțiunii inițiale, reclamantul a solicitat completarea pretențiilor sub aspectul despăgubirilor pretinse.

În motivarea completării, reclamantul a pretins că ulterior depunerii acțiunii, a obținut de la Biroul Național de Statistică răspunsul nr.11-2(1)29 din 21 iunie 2024, potrivit căruia rata inflației pentru perioada 01 ianuarie 2012 – 30 aprilie 2024 a constituit 150,08%, iar prețurile medii de consum au crescut de circa 2,5 ori, fiind indicat totodată că exemple de calcul al sumelor supuse indexării sunt disponibile pe pagina web oficială a instituției, la rubrica „Produse și servicii/Vizualizări de date/Calculatorul Indicelui de Consum”.

Totodată, în baza calculului efectuat prin intermediul instrumentului indicat, reclamantul a relevat că indicele prețurilor de consum în perioada ianuarie 2012 – mai 2025 a constituit 270, 47%, iar prețurile medii de consum au crescut de circa 2,7 ori, rata inflației pentru aceeași perioadă fiind de 170, 47%.

În acest context, a indicat exemplul potrivit căruia mărfurile și serviciile în valoare de 1 450 000 lei la începutul lunii ianuarie 2012 ar valora 3 921 844, 50 lei la sfârșitul lunii mai 2025.

Pornind de la aceste date oficiale, reclamantul a susținut că, sumele achitate de către SRL „MICROCELL” în vederea valorificării și exploatării bunului imobil ce constituie obiectul contractului de arendă nr.5712/2011 din 14 aprilie 2011 s-au devalorizat esențial și cad sub incidența ratei inflației aplicabile perioadei respective, motiv pentru care prejudiciul material real nu mai poate fi reflectat doar prin suma inițială, ci urmează a fi determinat prin aplicarea indicelui prețurilor de consum.

În susținerea poziției sale, reclamantul a invocat dispozițiile art. 2025 din Codul civil, potrivit cărora repararea prejudiciului se face în natură, iar în cazul în care aceasta nu este posibilă, prin plata echivalentului bănesc, stabilit prin hotărâre judecătorească, precum și prevederile art. 14 alin. (2) din Codul civil, conform cărora nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință, și art. 19 din Codul civil, care consacră dreptul persoanei lezate la repararea integrală a prejudiciului patrimonial.

Astfel, raportând aceste dispoziții legale la circumstanțele de fapt relatate în acțiune, reclamantul consideră că are dreptul la repararea prejudiciului suferit, solicitând instanței, pe lângă suma inițial pretinsă de 2 009 928, 60 lei, și încasarea prejudiciului material în cuantum de 3 921 844, 50 lei, calculat în baza datelor oficiale publicate de Biroul Național de Statistică, (f. d. 166 – 168).

La 13 martie 2025, reprezentantul Primarului General al mun. Chișinău și al Consiliului municipal Chișinău, Ivan Coica prin intermediul Secției evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a depus referință, solicitând respingerea integrală a cererii de chemare în judecată.

În motivare a menționat că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 14/1 din 22 decembrie 2009 a fost aprobată transmiterea în arendă a unui lot de teren situat pe str. Zimbrului (parcul Râșcani), cu suprafața de 0,1234 ha, destinat unui centru de agrement.

Ulterior, prin procesul-verbal din 23 martie 2011, dreptul de arendă a fost adjudecat SRL „MICROCELL" pentru o perioadă de 15 ani, iar la 14 aprilie 2011 a fost încheiat contractul de arendă nr. 5712/2011, fiind transmis terenul prin act de predare-primire.

Pe parcurs, reclamantului i-au fost eliberate acte permisive, inclusiv certificatul de urbanism din 24 noiembrie 2014 pentru elaborarea documentației privind construirea unui centru de agrement cu săli sportive, cafenea, parcare auto subterană, cu nivelul pe vertical S+D+P+6E în limitele terenului arendat și autorizația de construcție nr. 383-c/16 cu planul șantierului de construcție din 22 decembrie 2016, însă prin hotărâri judecătorești definitive (Curtea de Apel Chișinău din 26 februarie 2019 și Curtea Supremă de Justiție din 18 septembrie 2019) au fost anulate certificatul de urbanism și autorizația de construire, fapt ce a afectat posibilitatea realizării investiției.

În continuare, indică faptul că, reclamantul a solicitat din nou acte permisive în anul 2022, însă autoritatea publică a refuzat, invocând incompatibilitatea destinației construcției cu regimul juridic al spațiilor verzi, în temeiul Legii nr. 591/1999 și modificărilor aduse prin Legea nr. 239/2021. Totodată, s-a indicat că, instituirea unui drept de superficie pe astfel de terenuri nu mai este permisă.

De asemenea, reclamantul a fost informat că, în baza Legii nr. 133/2018, asupra terenului a intervenit dreptul de superficie, însă acesta necesită înregistrare în Registrul bunurilor imobile, iar lipsa acestei formalități a determinat suspendarea examinării cererilor sale.

A mai invocat și ilegalitatea încheierii unui contract de societate civilă între SRL „MICROCELL" și SRL „BUJTUC", în lipsa unei decizii a Consiliului municipal Chișinău, contrar regulamentelor privind gestionarea terenurilor municipale.

Cât privește capătul cererii privind dispunerea rezoluțiunii contractului de arendă nr. 5712/2011, susține că, potrivit clauzelor contractuale pct. 3 și 4, rezilierea contractului poate avea loc doar la cererea proprietarului, or conform art. 733 din Codul civil, contractul poate fi rezolvit sau reziliat doar în temeiurile prevăzute de lege sau de acordul părților.

Reclamantul nu a menționat concret ce obligații contractuale ar fi fost încălcate de către Primărie, limitându-se la invocarea neexecutării obligațiilor contractuale fără a face referire la care obligațiunii contractuale au fost încălcate.

Consideră că, obligațiile asumate de Primărie care se regăsesc în pct. 3 au fost executate integral.

În privința alegațiilor reclamantului că, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au expus prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 14/1 din 22 decembrie 2009, la licitație publică un lot cu vicii de natură faptică și juridică și care nu poate fi utilizat în prezent conform destinației expuse, menționează că la acest compartiment este de acord doar cu afirmația că terenul la moment (prezent) nu poate fi utilizat conform destinației, or acest aspect se datorează nu din culpa Primăriei sau Consiliului local, dar din modificarea prevederilor legale (Legea 239/2021 de modificare a Legii 591/1999).

Invocarea viciilor faptice și juridică la care face referire reclamantul, le consideră declarative, deoarece de către proprietar a fost emisă Decizia cu nr. 14/1 din 22 decembrie 2009, prin care a aprobat darea în locațiune, de către executiv a fost încheiat contractul de arendă, a fost realizat actul de predare – primire prin care s-a transmis lotul nominalizat, mai mult până în

prezent lotul de teren se află în posesia reclamantului, iar de către proprietar nu a fost create careva impedimente la posesia acestui lot de teren.

Capătul cererii privind repararea prejudiciului material cauzat reclamantului în cuantum de 2 009 928,6 lei de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, menționează că aceste afirmații sunt declarative, or până în prezent lotul de teren se află în posesia reclamantului conform contractului, iar potrivit înscrisurilor din dosar solicitarea de rezoluțiune a contractului a parvenit de la reclamant tocmai la 26 martie 2024 (adică cu mai puțin de 2 ani până la expirarea contractului).

Cât privește încasarea în beneficiul SRL „MICROCELL" a cheltuielilor de judecată, consideră că respingerea acțiunii va determina și respingerea acestor solicitări.

În ședința de judecată, reprezentanții reclamantului – avocații Gheorghe Crețu și Aureliu Oncea, au susținut integral cererea de chemare în judecată, pledând pentru admiterea acesteia.

Au declarat că, rezoluțiunea urmează a fi operată pe cale judiciară, deoarece amiabil pârâții au refuzat acest fapt necătînd la imposibilitatea executării de către aceștia a condițiilor esențiale ale contractului, iar suma prejudiciului material solicitată este constituită din totalitatea plăților efectuate pentru obținerea actelor permisive și pentru arenda terenului, precizând că aceste sume au fost achitate în contul Primăriei municipiului Chișinău prin intermediul SRL „CAPITALIMOBIL", societate desemnată de autoritatea publică pentru organizarea licitației, care ulterior a transferat sumele respective către Primărie.

Reprezentantul pârâților – Ivan Coica, a pledat pentru respingerea acțiunii, reiterând motivele expuse în referință.

A mai declarat că scopul scoaterii la licitație a lotului de teren a fost construcția sălilor sportive, iar certificatul de urbanism eliberat la acel moment corespundea regimului juridic aplicabil.

A menționat că, potrivit certificatului de urbanism eliberat beneficiarului, pe terenul atribuit putea fi construit un centru de agrement cu săli sportive și cafenea, iar în raport cu decizia Curții Supreme de Justiție, a arătat că aceasta face trimitere la planul general, exprimând opinia că exista dreptul de a construi.

Totodată, a declarat că, terenul s-a aflat în posesia SRL „MICROCELL" o perioadă de 5 ani, iar actele judecătorești au fost emise ulterior, subliniind că terenul nu se află în prezent în posesia autorității publice și nu a fost valorificat de aceasta.

A mai relevat că, urmează a fi clarificat dacă plățile efectuate au fost legale și dacă acțiunile autorității publice au fost sau nu viciate, menționând totodată că, unul dintre impedimentele în soluționarea situației a fost modificarea legislației.

Audiind participanții la proces, apreciind argumentele acțiunii și ale referinței în raport cu lucrările dosarului și prevederile legale pertinente, instanța de judecată consideră necesar de a admite acțiunea, din următoarele motive.

În conformitate cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Articolul 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, prevede că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) – (3) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea

multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

În conformitate cu art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Potrivit art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

În ședința de judecată s-a constatat și din actele cauzei rezultă că, în temeiul Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.14/1 din 22 decembrie 2009 au fost expuse spre licitație publică unele loturi de pământ, conform anexelor nr. 1, nr. 2, nr. 3 (f. d. 16).

Potrivit anexei nr. 2 la pct. 3 și anexa nr. 2.3 la decizia sus enunțată – terenul de 0,1234 ha cu numărul cadastral 0100424556 din str. Zimbrului, mun. Chișinău (parcul Râșcani), are destinația construcției unui centru de agrement cu săli sportive și cafenea (f. d. 16, verso).

Prin procesul – verbal nr. 14 din 23 martie 2011 privind rezultatele negocierilor la licitația de obținere a dreptului de arendă a lotului de pământ, SRL „MICROCELL” a fost desemnată câștigătoare a licitației, fiindu-i adjudecat terenul de 0, 1234 ha din str. Zimbrului, mun. Chișinău (f. d. 18).

La 14 aprilie 2011 între Primăria mun. Chișinău și SRL „MICROCELL” a fost încheiat pe un termen de 15 ani contractul nr. 5712/2011 de arendă a lotului de pământ terenul din str. Zimbrului, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100424556, destinația terenului fiind construirea unui centru de agrement cu săli sportive și cafenea (f. d. 19 – 20).

Potrivit actului de predare – primire din 14 aprilie 2011, proprietarul a transmis, iar arendașul SRL „MICROCELL” a primit terenul în baza contractului de arendă nr. 5712/2011 (f. d. 21).

Potrivit ordinelor de plată nr. 188 din 22 martie 2011 în mărime de 50 000 lei, nr. 190 din 22 martie 2011 în mărime de 100 000 lei, nr. 192 din 22 martie 2011 în mărime de 20 000 lei și nr. 194 din 22 martie 2011 în mărime de 15 000 lei, se atestă că SRL „MICROCELL” a transferat către SRL „CAPITALIMOBIL” plăți cu titlu de acont pentru participarea la licitație (f. d. 25–28), iar prin ordinul de plată nr. 243 din 06 aprilie 2011, în baza procesului-verbal nr. 14, a transferat către aceeași societate diferența în sumă de 1 265 000 lei (f. d. 29).

Potrivit ordinelor de plată anexate la actele cauzei, se atestă că SRL „MICROCELL” a transferat pe contul Ministerului Finanțelor – Trezoreria Teritorială Chișinău, în beneficiul bugetului municipiului, plata pentru arendă aferentă perioadei 2011 – 2024, în sumă totală de 402 893 lei, după cum urmează: pentru anul 2011 – 9 092 lei (ordin de plată nr. 287 din 22 aprilie 2011), pentru anul 2012 – 9 092 lei (ordin de plată nr. 348 din 04 mai 2012), pentru anul 2013 – 9 092 lei (ordin de plată nr. 457 din 28 mai 2013), pentru anul 2014 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 692 din 11 septembrie 2014), pentru anul 2015 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 291 din 30 iulie 2015), pentru anul 2016 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 74 din 09 februarie 2016), pentru anul 2017 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 166 din 21 martie 2017), pentru anul 2018 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 216 din 27 martie 2018), pentru anul 2019 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 281 din 26 aprilie 2019), pentru anul 2020 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 70 din 18 februarie 2020),

pentru anul 2021 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 163 din 14 aprilie 2021), pentru anul 2022 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 69 din 08 februarie 2022), pentru anul 2023 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 180 din 29 martie 2023) și pentru anul 2024 – 34 147 lei (ordin de plată nr. 112 din 29 martie 2024) (f. d. 30 – 43).

De asemenea se atestă că, SRL „MICROCELL" a obținut certificatul de urbanism nr. 628/14 din 27 noiembrie 2014 pentru elaborarea documentației cu privire la construirea unui centru de agrement cu săli sportive, cafenea și parcare auto subterană, cu nivelul pe verticală S+D+P+6E în limitele terenului arendat (nr. cadastral 0100424556)", autorizația de construire nr. 383 - c/16 cu planul șantierului de construcție din 22 decembrie 2016 și planul șantierului de construcție (f. d. 22, 23, 24).

În legătură cu eliberarea documentației permisive, prin ordinele de plată anexate la actele cauzei se constată că, SRL „MICROCELL" a suportat cheltuieli de ordin financiar achitate organelor de stat abilitate în sumă totală de 157 035,60 lei, după cum urmează: 40 774 lei – plata pentru taxa de recuperare (defrișarea tăierilor în terenurile împădurite), conform ordinului de plată nr. 1 din 16 ianuarie 2015; 246,60 lei – plata pentru eliberarea avizului ecologic, conform ordinului de plată nr. 683 din 05 octombrie 2016; 114 975 lei – plata pentru utilizarea terenului municipal, conform ordinului de plată nr. 849 din 26 decembrie 2016; 1 040 lei – plata pentru perfectarea permisului de instalare a îngrădirii provizorii din str. Zimbrului, mun. Chișinău, conform ordinului de plată nr. 200 din 04 aprilie 2017 (f. d. 44 – 47).

Din conținutul deciziei Curții Supreme de Justiție din 18 septembrie 2019 rezultă că, certificatul de urbanism și autorizația de construire eliberate SRL „MICROCELL" au constituit obiectul examinării într-o cauză de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Elena Tuluș, Ludmila Dumbrava, Iurii Starodubov, Elena Moraru și Olga Mazneva împotriva Primăriei municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și Direcției Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, cu participarea SRL „Microcell" în calitate de intervenient accesoriu, având ca obiect anularea certificatului de urbanism, a autorizației de construire și repararea prejudiciului moral.

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani prin hotărârea din 19 iunie 2018, a respins acțiunea ca neîntemeiată.

Ulterior, cauza a fost examinată în ordine de apel, iar Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 26 februarie 2019, a casat hotărârea primei instanțe și a emis o nouă hotărâre de admitere a acțiunii, dispunând anularea certificatului de urbanism și a autorizației de construire menționate, precum și obligarea Primăriei municipiului Chișinău și a Consiliului municipal Chișinău la repararea prejudiciului cauzat spațiilor verzi, prin restabilirea pădurii de pe terenul vizat.

Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 18 septembrie 2019 a menținut decizia Curții de Apel Chișinău din 26 februarie 2019, soluția instanței de apel devenind irevocabilă (f. d. 48 – 56).

Prin scrisoarea nr. 03-11/7928 din 03 februarie 2020, Primăria municipiului Chișinău a comunicat SRL „MICROCELL" ca urmare cererii nr. 3-11/7928 din 23 decembrie 2019 că în baza contractului de arendă din 14 aprilie 2011, și-a executat obligațiile prin eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru valorificarea terenului din str. Zimbrului, mun. Chișinău. Autoritatea a susținut că nu a creat impedimente în realizarea proiectului, însă actele permisive au fost ulterior anulate prin hotărâri judecătorești, în cadrul unui litigiu de contencios administrativ.

S-a mai pretins că Primăria municipiului Chișinău a acționat conform legislației și că anularea actelor nu îi este imputabilă, urmând să se conformeze deciziei irevocabile a instanței (f.d. 57).

Din conținutul înscrisurilor anexate la cererea de chemare în judecată rezultă că între SRL „MICROCELL" și Primăria municipiului Chișinău a fost purtată o corespondență în perioada anilor 2021 – 2023, în legătură de utilizarea terenului și regimul juridic al acestuia.

Prin cererea din 06 octombrie 2021, SRL „MICROCELL a solicitat Primăriei Chișinău eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, în vederea edificării unui centru de agrement cu săli sportive și cafenea, pe terenul situat în mun. Chișinău, str. Zimbrului, cu nr. cadastral 0100424.556, în baza contractului de arendă nr. 5712/2011 (f. d. 58).

Prin răspunsul din 26 octombrie 2021, Primăria a reținut că, prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău din 26 februarie 2019, au fost anulate certificatul de urbanism și autorizația de construire emise anterior, fiind stabilită obligația autorității publice locale de a repara prejudiciul cauzat spațiilor verzi.

Autoritatea a indicat deasemenea că emiterea unui nou act permisiv poate genera litigii și procese de judecată repetate cu populația din zonă, motiv pentru care este necesară o examinare suplimentară complexă sub aspect juridic, funciar și urbanistic. A stabilit prelungirea termenului de examinare a cererii, în conformitate cu prevederile Codului administrativ, urmând ca solicitantul să fie informat ulterior despre rezultat (f. d. 59).

Prin răspunsul din 01 februarie 2022, Primăria Chișinău a informat pe marginea cererii de eliberarea certificatului de urbanism că terenul este amplasat în zona spațiilor verzi (parcul „Râșcani") și că, în urma modificărilor legislative introduse prin Legea nr. 239/2021 pentru modificarea unor acte normative la Legea nr. 591/1999 cu privire la spații verzi ale localităților urbane și rurale, la art. 9 și 20 este interzisă amplasarea obiectivelor incompatibile cu destinația acestor spații.

În continuarea corespondenței, reclamantul a inițiat proceduri administrative prin care a solicitat fie recunoașterea drepturilor sale asupra terenului, fie identificarea unui teren echivalent ori compensarea prejudiciilor suportate, invocând adjudecarea terenului la licitație, existența contractului de arendă și investițiile efectuate (f. d. 62 – 64).

Ca răspuns, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a comunicat prin scrisoarea din 14 aprilie 2022 că aceste aspecte se află în examinare (f. d. 65).

Ulterior, prin scrisoarea Primăriei municipiului Chișinău nr. 03-111/6246/21 din 02 august 2022, s-a revenit asupra situației juridice a terenului, făcându-se referire la modificările operate de legiuitor prin Legea nr. 1125 din 13 iunie 2022, și indicându-se că în temeiul art. 29 alin. (1) lit. a), asupra terenului cu nr. cadastral 0100424556 din str. Zimbrului a fost instituit, prin efectul legii, un drept de superficie, valabil până la 14 aprilie 2026.

S-a mai indicat și faptul că, potrivit Planului urbanistic general al orașului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22 august 2007, terenul este amplasat în hotarele pădurii-parc „Râșcani" (aprobat prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 19/1 din 28 septembrie 2000), iar conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25 noiembrie 2008, terenul este amplasat în zona specială cu codul „S".

În spațiile verzi proprietate publică, se interzice construcția și/sau amplasarea altor obiective decât cele compatibile cu destinația spațiilor verzi (instalații pentru practicarea sportului, a jocurilor și pentru odihnă, obiective de menire social-culturală, unități comerciale mobile).

Respectiv, autoritatea a menționat că SRL „MICROCELL” deține dreptul de a solicita de la autoritatea publică locală autorizarea activităților economico-sociale compatibile cu destinația spațiilor verzi.

Totodată, s-a menționat că solicitarea privind acordarea unui alt teren echivalent celui adjudecat la licitație ține de competența Consiliului municipal Chișinău, iar cererea privind compensarea prejudiciilor financiare va putea fi examinată doar în ipoteza în care SRL „MICROCELL” va solicita rezoluțiunea contractului de arendă nr. 5712/11 (f. d. 67).

Din actele cauzei mai rezultă că la 16 august 2022, SRL „MICROCELL” a depus repetat cerere de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectarea unui obiectiv de menire social-culturală și sportivă, și anume centru de agrement cu săli sportive și cafenea pe terenul cu nr. cadastral 0100424556 din str. Zimbrului, în baza contractului de arendă nr. 5712/2011 (f. d. 68).

Prin scrisoarea Primăriei municipiului Chișinău nr. R-CU-01328 din 30 august 2022, cererea a fost respinsă, autoritatea reținând că terenul este amplasat în zona spațiilor verzi și că potrivit art. 20 alin. (2) din Legea nr. 591/1999, în astfel de spații sunt admise doar obiective compatibile cu destinația acestora (instalații pentru practicarea sportului, a jocurilor și pentru odihnă, obiective de menire social - culturală, unități comerciale mobile), iar obiectivul solicitat nu întrunește această condiție, motiv pentru care eliberarea certificatului de urbanism nu poate fi acceptată (f. d. 69).

Ulterior, la 26 septembrie 2022, reclamantul a revenit cu o nouă cerere, solicitând eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui obiectiv de menire social-culturală, și anume centru de agrement „cinematograf”, anexând actele confirmative privind dreptul de folosință asupra terenului (f. d. 70).

Prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare din 12 octombrie 2022, autoritatea a comunicat că, terenul se află în arendă, cu drept de superficie survenit prin efectul Legii nr. 133/2018 din 15 noiembrie 2018, care necesită a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile, suspendând examinarea cererii până la prezentarea dovezii respective (f. d. 71).

Prin cererea nr. 478/22 din 24 octombrie 2022, SRL „MICROCELL” nu a fost de acord cu acest răspuns, invocând că dreptul de superficie a survenit prin efectul Legii nr. 133/2018 și că solicitarea înregistrării acestuia ca premisă pentru examinarea cererii este neîntemeiată, solicitând examinarea cererii fără condiționări, și că Primăria mun. Chișinău, fiind parte a contractului de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011, precum și având calitate de proprietar a terenului arendat este în drept de a înregistra la inițiativă proprie și conform legislației civile superficia pe terenul din speță (f. d. 72)

Prin cererea din 15 februarie 2023, SRL „MICROCELL” solicită reperfectarea contractului cu Primăria municipiului Chișinău în corespundere cu legislația în vigoare și solicitarea Primăriei municipiului Chișinău (f. d. 74).

Potrivit cererii nr. 515/23 din 18 ianuarie 2023 în adresa Primăriei mun. Chișinău, reclamantul a invocat faptul că termenul general de 30 de zile prevăzut de art. 60 Cod administrativ a fost depășit, fără a fi comunicată o soluție pe fond (f. d. 73).

Din conținutul scrisorii Primăriei Chișinău nr. 2-03/1-447 din 03 aprilie 2023 rezultă că Primăria a examinat cererile SRL „MICROCELL” cu privire la perfectarea relațiilor de superficie pentru terenul nr. cadastral 0100424556 din mun. Chișinău, str. Zimbrului și inițierea unei proceduri administrative pentru identificarea unui teren echivalent cu emiterea unui act administrativ în acest sens.

Autoritatea a comunicat că, odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 239/2021, nu mai este posibilă instituirea dreptului de superficie și emiterea actelor permisive pentru construcții pe terenuri amplasate în spații verzi, deoarece aceste activități au fost interzise.

Totodată, s-a invocat cadrul normativ aplicabil schimbului de terenuri HG nr. 1170/2016) potrivit căruia: schimbul terenurilor din domeniul public este, în principiu, interzis;
– asemenea operațiuni pot avea loc doar pentru cauze de utilitate publică, în condițiile legii.

De asemenea, s-a reținut că terenul este grevat de un contract de societate civilă la solicitarea SRL „BIJUTIC", iar orice modificare a raporturilor juridice sau valorificarea terenului necesită aprobarea Consiliului municipal Chișinău.

În concluzie, Primăria a refuzat soluționarea cererilor formulate de SRL „MICROCELL", indicând că acestea nu pot fi admise în contextul cadrului legal actual (f. d. 75).

Din conținutul scrisorii Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr. 11090/22 din 19 decembrie 2022 rezultă că, autoritatea a examinat cererea SRL „MICROCELL" și a comunicat că Primăria Chișinău nu a inițiat procedura de înregistrare a dreptului de superficie asupra terenului cu nr. cadastral 0100424556. S-a reținut că terenul respectiv: este amplasat în limitele parcului „Râșcani", este dat în arendă în baza contractului nr. 5712/2011, are destinația de spațiu verde. A invocat modificările legislative operate prin Legea nr. 239/2021, prin care s-a restrâns regimul utilizării terenurilor din spațiile verzi, în sensul că pe aceste terenuri pot fi amplasate doar obiective compatibile cu destinația spațiilor verzi (sport, odihnă, activități social-culturale, unități comerciale mobile), este interzisă amplasarea altor construcții sau obiective incompatibile. S-a menționat că, emiterea actelor permisive pentru construcții în spațiile verzi a încetat; proprietate publică precum și a celor privind amplasarea obiectivelor incompatibile cu destinația spațiilor verzi a încetat odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 239/2021 fapt ce nu permite instituirea unui drept de superficie pe terenurile situate în spații verzi (f. d. 77).

Potrivit scrisorii Primăriei Chișinău nr. 2-03/1-794 din 11 mai 2023, rezultă că autoritatea a examinat petiția SRL „MICROCELL" privind identificarea unei soluții pentru valorificarea terenului cu nr. cadastral 0100424556 din str. Zimbrului.

S-a reținut că, între Primăria Chișinău și SRL „MICROCELL" a fost încheiat contractul de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011, pe un termen de 15 ani, în scopul edificării unui centru de agrement, terenul este amplasat în perimetrul parcului „Râșcani" și încadrat urbanistic în zona specială „S".

Totodată, autoritatea a reiterat că, prin scrisoarea nr. 11090/22 din 19 decembrie 2022, SRL „MICROCELL" a fost informată că nu a fost inițiată procedura de instituire a dreptului de superficie și că emiterea actelor permisive pentru construcții în spațiile verzi a încetat odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 239/2021, fapt ce nu permite instituirea unui drept de superficie pe terenuri în spații verzi.

Ca soluție s-a propus: examinarea subiectului privind acordarea unui teren echivalent celui adjudecat la licitație, chestiune ce ține nemijlocit de competența Consiliul municipal Chișinău, examinarea subiectului privind compensarea prejudiciilor financiare poate fi examinată *doar în ipoteza în care SRL „MICROCELL" va solicita rezoluțiunea contractului de arendă nr.5712/11* (f. d. 78).

Prin cererea prealabilă din 02 mai 2023 adresată Primăriei Chișinău, SRL „MICROCELL" a solicitat recunoașterea ilegalității atât a refuzului Primăriei Chișinău nr. 2-03/1-447 din 03 aprilie 2023 referitor la instituirea superficiei, cât și refuzului DGAURF nr.11090/22 din 19 decembrie 2022 privitor la refuzul eliberării certificatului de certificatul de

urbanism pentru proiectare (Cinematograf), cu eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare pentru obiectiv de menire social – culturală și anume „Centru de agrement (Cinematograf), obiectiv compatibil Legii 239/2021 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale și reperfectarea contractului existent la moment între SRL „MICROCELL” și Primăria Chișinău, conform modificărilor la zi a legislației în vigoare ce țin de instituția superficiei (f. d. 79 – 80).

Din conținutul scrisorii Primăriei Chișinău nr. 2-03/1-991 din 25 mai 2023 rezultă că autoritatea a examinat cererea prealabilă depusă de SRL „MICROCELL”, fiind reținut că între părți există un contract de arendă din 14 aprilie 2011, în baza căruia terenul cu nr. cadastral 0100424556, amplasat în perimetrul parcului „Râșcani”, a fost transmis în folosință pentru edificarea unui centru de agrement. Totodată, s-a subliniat că terenul este încadrat urbanistic ca spațiu verde și face parte din zona specială „S”, fiind supus regimului juridic restrictiv stabilit de Legea nr. 591/1999 și modificările introduse prin Legea nr. 239/2021.

În acest context, autoritatea a reiterat că, după intrarea în vigoare a noilor reglementări, nu mai este posibilă emiterea actelor permisive pentru construcții și nici instituirea dreptului de superficie asupra terenurilor situate în spații verzi, motiv pentru care certificatul de urbanism pentru proiectare nu poate fi eliberat.

Cu toate acestea, *Primăria a indicat, două posibile soluții*: examinarea subiectului cu privire la acordarea unui teren echivalent, aspect ce ține de competența Consiliului municipal Chișinău, și *examinarea compensării prejudiciilor, în eventualitatea rezoluțiunii contractului de arendă.*

Prin cererea nr. 586/24 din *25 martie 2024 SRL „MICROCELL” a solicitat* Primăriei Chișinău și Consiliului municipal Chișinău *rezoluțiunea de comun acord a contractului de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011 cu aducerea părților la poziția inițială și compensarea tuturor cheltuielilor, iar în cazul în care Primăria Chișinău nu dorește rezoluțiunea de comun acord a contractului de arendă, s-a pledat pentru examinarea posibilității acordării unui alt teren echivalent terenului cu suprafața de 0,1234 ha din str. Zimbrului, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100424556, adjudecat la licitație din 23 martie 2011 conform procesului verbal nr. 14 (echivalent ca suprafață, amplasare, destinație) (f. d. 184 – 185).*

În rezultatul examinării cererii menționate, *Primăria Chișinău a respins cererea* pe motiv că, potrivit clauzelor contractului nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011 de arendă a terenului din str. Zimbrului (nr. cadastral 0100424556), încheiat între Primăria municipiului Chișinău și SRL, „MICROCELL” (pct. 3.1.3. Obligațiile părților) în caz de sechestrare parțială sau deplină a lotului de pământ pentru necesitățile statale și obștești, Proprietarul va restitui Arendașului cheltuielile legate de valorificarea lui. Pct. 4 (Răspunderea părților) prevede că încălcarea de către Arendaș a obligațiunilor fixate la pct. 3.2.3 și pct. 3.2.4 din contractul sus-menționat are drept consecință achitarea unei amenzi egale cu 50% din arenda anuală și rezilierea contractului la cererea Proprietarului.

Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile ținut de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, terenul cu numărul cadastral 0100424556 este grevat în temeiul contractului de societate civilă nr. 152 din 20 ianuarie 2016 la solicitarea SRL „BIJUTIC”, în lipsa deciziei CMC de aprobare a clauzelor contractului respectiv. Conform prevederilor Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale aprobat prin decizia CMC nr. 3/23 din 02.04.2013, cu modificările ulterioare prin decizia CMC nr. 11/28-2 din 23.12.2014, clauzele contractelor de societate civilă sau de colaborare în privința valorificării terenurilor municipale

arendate sau atribuite în folosință gratuită se aprobă prin deciziile adoptate de către Consiliul municipal Chișinău.

Pct. 39 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1170 din 25 octombrie 2016, stabilește că schimbul terenurilor din domeniul public al statului, precum și al terenurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale pe terenuri proprietate privată al unei persoane fizice sau juridice sunt interzise, iar schimbul terenurilor proprietate publică din domeniul privat al statului pe terenuri proprietate privată se efectuează pentru o cauză de utilitate publică, declarată în condițiile Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică (f. d. 182).

Prin acțiunea înaintată reclamantul solicită rezoluțiunea pe cale judiciară a contractului de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011, încasarea de la Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău a sumei de 2 009 928,6 lei cu titlu de cheltuieli pentru participarea la licitație, adjudecarea terenului, eliberarea actelor permisive de construcție, plăți de arendă și alte plăți, a sumei de 3 921 844,5 lei cu titlu de prejudiciu material cauzat prin inflație pentru perioada ianuarie 2012 – mai 2025, precum și compensarea sumei de 124 867,72 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

După notarea acestor circumstanțe de fapt, instanța reține că, raportul juridic dedus judecății își are izvorul din contractul de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011, încheiat între Primăria Chișinău și SRL „MICROCELL” în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.14/1 din 22 decembrie 2009 și al rezultatelor licitației publice.

Instanța constată că, acest contract a fost încheiat anterior intrării în vigoare a modificărilor Codului civil din 01 martie 2019, însă raportul juridic nu s-a stins anterior acestei date, continuând să producă efecte, fiind prin urmare o situație juridică în curs de realizare.

În aceste condiții, devin incidente dispozițiile art. 7 alin. (2), (4) – (5) din Codul civil, potrivit cărora, Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

În situaţiile prevăzute la alin. (4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

Conform art. 774 alin. (1) și (3) din Codul civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Conform art. 775 alin. (1) din Codul civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

În temeiul art. 776 din Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit art. 779 alin. (1) lit. a), c), alin. (2) din Codul civil, obligaţia unei persoane este corelativă obligaţiei care incumbă altei persoane în una dintre următoarele situaţii: a) executarea obligaţiei se face în schimbul executării celeilalte obligaţii; c) obligaţia este atît de clar legată de

cealaltă obligaţie sau de obiectul ei, încît executarea unei obligaţii poate fi privită în mod rezonabil ca dependentă de executarea celeilalte obligaţii.

Obligaţiile corelative se pot naşte din contracte (contracte sinalagmatice), precum şi din alte temeiuri de naştere a obligaţiilor.

Conform art. 780 alin. (1) din Codul civil, debitorul unei obligaţii de rezultat este ţinut să atingă rezultatul promis.

În temeiul art. 901 alin. (1) lit. d) din Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: d) să recurgă la rezoluțiunea contractului.

În conformitate cu art. 915 din Codul civil, rezoluţiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispoziţiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune.

Art. 916 din Codul civil stabilește că, creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.

Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului;

c) ea este intenţionată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

Potrivit art. 917 din Codul civil, creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

În conformitate cu art. 925 alin. (1), (3) din Codul civil, prin efectul rezoluţiunii se sting obligaţiile nestinse rezultate din contract sau partea relevantă a acestor obligaţii. Creditorul care declară rezoluţiunea păstrează dreptul la despăgubirile sau penalităţile acumulate la data rezoluţiunii şi, suplimentar, are aceleaşi drepturi la despăgubiri sau penalităţi pe care le-ar fi avut dacă obligaţiile stinse prin efectul rezoluţiunii ar fi fost neexecutate. În privinţa acestor obligaţii stinse nu se va considera că creditorul a cauzat sau a contribuit la prejudiciu doar pe motiv că a exercitat dreptul la rezoluţiune.

Potrivit art. 926 alin. (1) – (2) din Codul civil, prin efectul rezoluţiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestaţie prin executarea obligaţiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluţiunii sau al tranşei contractului supusă rezoluţiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părţi contractante le revin obligaţii de restituire, obligaţiile sînt corelative. Dacă prestaţia a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită.

În temeiul art. 2025 alin. (1) din Codul civil, repararea prejudiciului se face în natură, prin restabilirea situaţiei anterioare (transmiterea unui bun de acelaşi gen şi de aceeaşi calitate, repararea bunului deteriorat etc.), iar dacă aceasta nu este cu putinţă ori dacă persoana vătămată nu este interesată de repararea în natură, prin plata echivalentului bănesc (despăgubire), stabilit prin acordul părţilor sau, în lipsa unui asemenea acord, prin hotărîre judecătorească.

În conformitate cu art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

Instanța reține că, terenul cu nr. cadastral 0100424556, amplasat în mun. Chișinău, str. Zimbrului (Parcul „Rîșcani"), a fost expus la licitație publică în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 41/1 din 22 decembrie 2009.

Ulterior, ca urmare a licitației de obținere a dreptului de arendă a lotului de pământ, a fost adjudecat de SRL „MICROCELL", iar la 14 aprilie 2011 între Primăria municipiului Chișinău și SRL „MICROCELL" a fost încheiat contractul de arendă nr. 5712/2011, având ca obiect transmiterea în folosință a terenului cu nr. cadastral 0100424556, în scopul edificării unui centru de agrement cu săli sportive și cafenea.

Instanța reține că, ulterior încheierii contractului, reclamantul a întreprins acțiuni concrete pentru realizarea investiției, obținând certificatul de urbanism nr. 628/14 din 27 noiembrie 2014 și autorizația de construire nr. 383-C/16 din 22 decembrie 2016, ceea ce confirmă că executarea contractului a fost inițiată în mod efectiv, iar realizarea construcției era, la acel moment, acceptată de autoritatea publică.

Totodată, instanța constată că, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 februarie 2019, au fost anulate certificatul de urbanism nr. 628/14 din 27 noiembrie 2014 și autorizația de construire nr. 383-C/16 din 22 decembrie 2016, fiind reținută ilegalitatea emiterii acestora în raport cu regimul juridic al terenului, cu dispunerea restabilirii fondului forestier pe terenul vizat.

Această soluție a fost menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 18 septembrie 2019, devenind irevocabilă. Aceste împrejurări au dobândit putere de lucru judecat și nu mai pot fi supuse reexaminării, în conformitate cu art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă.

Instanța reține că scopul contractului – edificarea construcției – a devenit imposibil de realizat din punct de vedere juridic, situație confirmată inclusiv de conduita ulterioară a autorității publice, care a refuzat constant emiterea unor noi acte permisive, invocând regimul juridic al spațiilor verzi și modificările legislative intervenite.

Or obligațiile părților într-un contract sunt corelative, iar debitorul unei obligații de rezultat este ținut să atingă rezultatul promis.

La caz, obligația esențială a pârâților nu se reduce la simpla transmitere a terenului după cum susțin, ci presupune asigurarea unei folosințe utile a acestuia conform destinației stabilite prin contract.

În condițiile în care această folosință a devenit imposibilă, instanța reține că neexecutarea obligației are caracter esențial în sensul art. 916 alin. (2) lit. a) din Codul civil, întrucât privează reclamantul de beneficiul urmărit la încheierea contractului.

Or, reclamantul a fost lipsit de beneficiu urmărit la încheierea contractului, respectiv edificarea construcției, iar simpla menținere formală a posesiei asupra terenului nu poate fi considerată o executare efectivă a obligației contractuale.

Apărările pârâților în sensul inexistenței culpei nu pot fi reținute ca exoneratoare de răspundere.

Chiar dacă imposibilitatea valorificării terenului a fost determinată de intervenția unor hotărâri judecătorești și modificări legislative, aceste împrejurări nu pot conduce la menținerea unui contract lipsit de utilitate pentru una dintre părți, fără restabilirea echilibrului.

Prin urmare, instanța apreciază întemeiată cererea de rezoluțiune a contractului și va admite această pretenție.

Sub aspectul efectelor rezoluțiunii, instanța reține că, potrivit dispozițiilor legale aplicabile, desființarea contractului atrage obligația părților de a-și restitui reciproc prestațiile executate.

Din actele cauzei rezultă că reclamantul a făcut dovada achitării sumelor atât pentru participarea la licitație cât și pentru adjudecarea terenului de 0,1234 ha din str. Zimbrului, mun. Chișinău în sumă de 1 450 000 lei, a plăților de arendă pentru perioada 2011–2024 în sumă totală de 402 893 lei, precum și a cheltuielilor suportate pentru obținerea actelor permisive și utilizarea terenului în sumă de 157 035,60 lei.

Instanța reține că aceste plăți au fost efectuate în sensul executării contractului de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011 și în vederea valorificării terenului conform destinației stabilite, respectiv edificarea unui centru de agrement.

Totodată, din actele cauzei rezultă că, în urma transmiterii în arendă a unui lot de teren imposibil de valorificat potrivit destinației convenite de părți și condițiilor contractului, care au culminat cu anularea actelor permisive prin hotărâri judecătorești irevocabile și a refuzului autorităților de a elibera noi acte sau de a identifica o soluție juridică valabilă, reclamantul nu a putut utiliza terenul potrivit scopului contractual.

În aceste condiții, instanța constată că, prin efectul rezoluțiunii contractului, prestațiile executate de reclamant nu mai au temei juridic și urmează a fi restituite, în vederea restabilirii situației anterioare.

Având în vedere că reclamantul a solicitat încasarea sumei de 2 009 928,60 lei, instanța reține că acest cuantum este confirmat de probele administrate și se încadrează în limitele pretențiilor formulate.

Prin urmare, capătul de cerere privind încasarea sumei de 2 009 928,60 lei este întemeiat și urmează a fi admis.

În ceea ce privește suma de 3 921 844,50 lei solicitată cu titlu de prejudiciu material cauzat prin inflație, instanța reține următoarele.

Din actele dosarului rezultă că reclamantul a justificat această sumă prin raportare la datele oficiale ale Biroului Național de Statistică, utilizând indicele prețurilor de consum, prezentând un exemplu de actualizare a sumei principale investite pentru participarea la licitație și adjudecarea terenului.

Instanța apreciază că aceste date confirmă existența unui proces real de devalorizare monetară în perioada 2012 – 2025, care a afectat valoarea sumelor achitate de reclamant.

Or în condițiile în care reclamantul nu a putut valorifica terenul conform destinației contractuale, acesta a fost lipsit nu doar de sumele achitate, ci și de valoarea reală a acestora în timp.

Instanța reține că actualizarea sumelor cu indicele prețurilor de consum nu reprezintă o plată suplimentară, ci o modalitate de a determina valoarea reală a prejudiciului la momentul examinării cauzei, în vederea reparării integrale a acestuia.

În lipsa acestei actualizări, restituirea sumelor în valoarea lor nominală nu ar asigura restabilirea efectivă a situației patrimoniale a reclamantului, întrucât banii nu mai au aceeași valoare ca la momentul efectuării plăților.

Prin urmare, instanța apreciază că suma de 3 921 844,50 lei este justificată și necesară pentru repararea integrală a prejudiciului patrimonial, potrivit calculelor invocate de reclamant și datelor statistice de inflație administrate la actele cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Instanța reține că reclamantul a suportat cheltuieli de judecată sub formă de taxă de stat, în cuantum total de 124 867,72 lei, fapt confirmat prin ordinele de plată anexate la dosar, și anume suma de 50 748,55 lei, achitată la 07 iunie 2024, și suma de 74 119,17 lei, achitată la 18 noiembrie 2025.

Aceste cheltuieli sunt reale, dovedite și au fost necesare pentru înaintarea și examinarea cererii de chemare în judecată, inclusiv aferent pretențiilor patrimoniale ale acțiunii.

Având în vedere că acțiunea este admisă, instanța apreciază că aceste cheltuieli urmează a fi puse în sarcina pârâților.

Prin urmare, suma de 124 867,72 lei urmează a fi încasată de la pârâți în beneficiul reclamantului, cu titlu de cheltuieli de judecată.

În conformitate cu art. art. 94, 236, 238 – 241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată –

h o t ă r ă ș t e :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „MICROCELL”.

Se constată rezoluțiunea contractului de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011, încheiat între Primăria mun. Chișinău în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 41/1 din 22 decembrie 2009 și SRL „MICROCELL”, IDNO 1003600007407, în privința lotului de pământ număr cadastral 0100424556 cu suprafața de 0,1234 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Zimbrului (Parcul „Rîșcani”).

Se încasează de la Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău în beneficiul SRL „MICROCELL”, IDNO 1003600007407, ca efect al rezoluțiunii contractului de arendă nr. 5712/2011 din 14 aprilie 2011, suma de 2 009 928, 6 lei cu titlu de plăți pentru participarea la licitație, adjudecarea terenului, eliberarea actelor permisive de construcție, plăți de arendă și alte plăți, suma de 3 921 844,5 lei cu titlu de prejudiciu material cauzat prin inflație în perioada ianuarie 2012 – mai 2025, precum și suma de 124 867,72 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, iar în total suma de 6 056 640 (șase milioane cincizeci și șase mii șase sute patruzeci) lei și 82 de bani.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței,
Judecător **Petru Harmaniuc**