



# CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII JUDECĂTORIA CĂUȘENI



Republica Moldova, MD-4303, or. Căușeni, str. Ștefan cel Mare nr.86  
e-mail: [jca@justice.md](mailto:jca@justice.md) ; tel: +373 243-2-25-65  
web: <https://jcs.instante.justice.md>



**Curții Constituționale a Republicii Moldova**  
**Mun. Chișinău, str. A. Lăpușeanu 28**

Judecătoria Căușeni (sediul Central), Vă expediază pentru soluționare, excepția de necunstituționalitate ridicată de avocatul Valeriu Bîrcă, care acționează în interesele reclamantului SRL "His East", pe cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de SRL "His East" împotriva Primăriei or. Ștefan Vodă și Consiliului orășnesc Ștefan Vodă cu privire la obligarea emiterii actului administrativ și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției private.

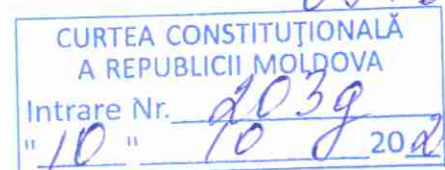
*Anexe:*

- demersul privind ridicarea excepției de neconstituționalitate;
- sesizarea privind excepția de neconstituționalitate;
- încheierea din 02.10.2024, privind admiterea cererii privind excepția de neconstituționalitate;
- copia cererii de chemare în judecată;

*Cu respect,*

**Judecătorul**  
**Judecătoriei Căușeni (sediul Central)**

**Victoria Railean**





**Sesizare privind excepția de neconstituționalitate**

## A. Autorul excepției de neconstituționalitate<sup>1</sup>

### A.2. Persoană juridică

1. Denumire și sediu: S.R.L. „His East”

2. Numărul și data înregistrării: IDNO-cod fiscal 1021608000491, înregistrată la 21.05.2021

3. Numele administratorului: Daniel Schöni

5. Reprezentant: Bîrcă Valeriu, avocat

<sup>1</sup> Aici, autorul excepției de neconstituționalitate va alege rubrica relevantă, ștergându-le pe celelalte.

## B. Informații pertinente despre cazul dedus judecării instanței de drept comun<sup>2</sup>

Reclamantul S.R.L. „His East” este rezident a Zonei Economice Libere „Bălți”, instituită prin Legea nr. 26/2010 privind Zona Economică Liberă „Bălți”, în componența căreia se include și terenul de 8,92 ha, cu numărul cadastral 8501211.111, amplasat pe str. Cetatea Albă, orașul Ștefan Vodă.

Decizia investitorului străin de a investi în Republica Moldova și de a deveni rezident al Zonei Economice Libere „Bălți” a fost condiționată de procurarea în perspectivă a terenului pe care urma să fie dezvoltată afacerea.

În temeiul Contractului de locațiune a terenului nr. 12 LTNR/2021 din 28.09.2021, încheiat între Administrația Zonei Economice Libere „Bălți” (Locator) și S.R.L. „His East” (Locatar), Locatorul a transmis în posesia și folosința Locatarului o porțiune de teren cu suprafața totală de 20 000 m.p. din suprafața terenului înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. 8501211.111, cu destinația „pentru construcții”, amplasat în Republica Moldova, Zona Economică Liberă „Bălți”, Subzona Ștefan-Vodă, or. Ștefan-Vodă, str. Cetatea Albă 1, pentru a fi folosit de Locatar pentru desfășurarea activității sale, inclusiv dar fără a se limita la construcția facilităților de producție care vor fi proprietatea exclusivă a Locatarului. Terenul în cauză a fost transmis în posesia și folosința Locatarului pînă la data de 23.03.2035, iar chiria achitată de Locatar constituie 10 000 Euro pentru un an calendaristic. Cumpărarea de către S.R.L. „His East” a terenului dat în locațiune, constituie o condiție esențială a contractului de locațiune menționat (a se vedea pct. 5.1. (a) al Contractului de locațiune a terenului nr. 12 LTNR/2021 din 28.09.2021).

Dreptul de locațiune al S.R.L. „His East” dobîndit în baza Contractului de locațiune a terenului nr. 12 LTNR/2021 din 28.09.2021 și a Amendamentului din 05.01.2022 la Contractul de locațiune a terenului nr. 12 LTNR/2021 din 28.09.2021, a fost notat în Registrul Bunurilor Imobile (RBI) la 06.07.2022.

Terenul cu nr. cadastral 8501211.116 cu suprafața de 2,11 ha a fost format și înregistrat la 10.12.2021, prin separare din bunul imobil cu nr. cadastral 8501211.111.

În baza autorizației de construire nr. 02 din 11.01.2022, eliberată de Primăria orașului Ștefan Vodă, S.R.L. „His East” a construit pe terenul închiriat obiectul „Casa de ambalare și prelucrare a legumelor cu depozit frigorific și birouri”.

Prin decizia Consiliului orășenesc Ștefan Vodă nr. 1/11 din 10.03.2022 a fost constituit în favoarea S.R.L. „His East” (Superficiar) dreptul de suprafață asupra terenului cu nr. cadastral 8501211.116, cu suprafața de 2,11 ha, situat în or. Ștefan Vodă, str. Cetatea Albă 1.

Astfel, prin Contractul de suprafață nr. 1/1943 din 23.09.2022, autentificat de notarul Sîrbu Svetlana, Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Ștefan Vodă a constituit în folosul S.R.L. „His East” (Superficiar) un drept de suprafață, care constă în dreptul de a poseda și folosi terenul cu nr. cadastral 8501211.116 cu suprafața de 2,11 ha, situat în or. Ștefan Vodă, str. Cetatea Albă 1 în vederea edificării și exploatării diverselor construcții oricare ar fi acestea (capitale sau nu), deasupra și sub Teren, necesare desfășurării activității de prelucrare a produselor agricole de către Superficiar, în conformitate cu documentația de proiect și/sau proiectul de execuție, cu toate modificările și completările ulterioare.

Dreptul de proprietate privată al S.R.L. „His East” asupra Construcției (clădire de producere) cu nr. cadastral 8501211.116.01, cu suprafața de 3 129,7 m.p., a fost înregistrat în RBI la 28.09.2022 în temeiul Procesului verbal de recepție finală nr. 1 din 26.09.2022.

<sup>2</sup> Această parte a formularului trebuie să conțină un rezumat al informațiilor pertinente referitoare la cauza dedusă judecării instanței de drept comun, i.e. instanței în fața căreia sau de care a fost ridicată excepția de neconstituționalitate

La 17.05.2023 S.R.L. „His East” a depus cererea (înregistrată cu nr. 207 la Primăria oraşului Ştefan Vodă) de cumpărare a terenului aferent cu nr. cadastral 8501211.116 cu suprafaţa de 2,11 ha, situat în or. Ştefan Vodă, str. Cetatea Albă 1.

La 15.08.2023 S.R.L. „His East” a depus cererea suplimentară (înregistrată cu nr. 352 la Primăria oraşului Ştefan Vodă) prin care a solicitat repetat cumpărarea terenului, aferent Fabricii de procesare a legumelor şi fructelor, cu suprafaţa de 2,11 ha, situat în or. Ştefan Vodă, str. Cetatea Albă 1, nr. cadastral 8501211.116, conform legislaţiei în vigoare.

Menţionăm că, în pofida prevederilor de drept aplicabile, precum şi a termenului expres stabilit de legislaţie pentru examinarea şi soluţionarea solicitării privind cumpărarea terenului aferent, cererea depusă de S.R.L. „His East” la 17.05.2023 şi cea suplimentată din 15.08.2023 nu au fost examinate de autorităţile administraţiei publice locale ale UAT oraşul Ştefan Vodă în modul şi termenul prevăzut de cadrul legal (i.e. 30 de zile).

Ulterior, autoritatea deliberativă nu a aprobat în cadrul şedinţei din 19.12.2023 a Consiliului orăşenesc Ştefan Vodă proiectul de decizie „Cu privire la vânzarea terenului aferent”, iar, conform scrisorii Primarului oraşului Ştefan Vodă nr. 02/1-37/02 din 02.01.2024, S.R.L. „His East” a fost informată că, „conform Procesului Verbal nr. 3 din 19.12.2023 al şedinţei extraordinare a Consiliului orăşenesc Ştefan Vodă, pentru Proiectul de decizie Cu privire la vânzarea terenului aferent, au votat: pro-0, contra 12, abţinut-2”.

Din avizele comisiilor consultative ale Consiliului orăşenesc Ştefan Vodă din 15.12.2023, nota informativă la proiectul de decizie „Cu privire la vânzarea terenului aferent” şi extrasul din Procesul verbal al şedinţei Consiliului orăşenesc Ştefan Vodă din 19.12.2023, comunicate prin scrisoarea secretarului Consiliului orăşenesc Ştefan Vodă nr. 02/1-37/13 din 05.01.2024, rezultă că motivul neaprobării acestui proiect de decizie rezidă în modificarea la 14.07.2023 a cadrului legal, iar la 02.08.2023 au intrat în vigoare prevederile Legii nr. 193/2023 pentru modificarea unor acte normative (parteneriatul public-privat şi administrarea proprietăţii publice).

**Potrivit art. II din Legea nr. 193/2023 a fost modificată Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 90–93, art. 401), cu modificările ulterioare, astfel încât la articolul 13, alineatul (1) s-a completată cu litera f<sup>1</sup>) cu următorul cuprins: „f<sup>1</sup>) terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafaţă;”, iar la articolul 53, alineatul (5) s-a completat cu litera c<sup>1</sup>) cu următorul cuprins: „c<sup>1</sup>) terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafaţă;”, astfel, fiind restricţionată privatizarea terenurilor proprietate publică date în arendă/în suprafaţă.**

La 18.01.2024 S.R.L. „His East” a sesizat instanţa de contencios administrativ competentă cu acţiunea împotriva Consiliului orăşenesc Ştefan Vodă şi Primarului oraşului Ştefan Vodă privind nesoluţionarea cererii despre emiterea actului administrativ individual şi încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcţiei private.

Conform referinţei prezentate Instanţei de contencios administrativ, autorităţile publice pârîte – Consiliul orăşenesc Ştefan Vodă şi Primarul oraşului Ştefan Vodă – s-au expus în sensul neadmiterii cererii de chemare în judecată depuse de S.R.L. „His East”, invocând prevederile art. 13 alin. (1) lit. f<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice (în redactarea Legii nr. 193/2023 pentru modificarea unor acte normative (parteneriatul public-privat şi administrarea proprietăţii publice) în vigoare din 02.08.2023, conform cărora, terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafaţă sînt nepasibile de privatizare, opinînd că terenul aferent construcţiei cu nr. cadastral 8501211.116, nu sînt pasibile privatizării.

Astfel, Consiliul orăşenesc Ştefan Vodă a refuzat aprobarea actului administrativ individual favorabil (decizia) privind permiterea cumpărării (privatizării) de către petentul S.R.L. „His East”

a bunului imobil (terenului aferent) menționat, invocând survenirea, pe parcursul derulării procedurii administrative de examinare și soluționare a cererii de privatizare a terenului, a prevederilor prohibitive de la art. 13 alin. (1) lit. f<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (în redactarea Legii nr. 193/2023), care îngrădesc posibilitatea de a privatiza „**terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie**”.

Suplimentar, observăm ca Legiuitorul a mai restricționat prin Legea nr. 193/2023 dreptul de a cumpăra terenurile aferente, stipulând la art. 53 alin. (5) lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice că „nu pot fi privatizate terenurile: c<sup>1</sup>) **terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie**”.

Sintagma „**terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie**” de la art. 13 alin. (1) lit. f<sup>1</sup>) și art. 53 alin. (5) lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (în redactarea Legii nr. 193/2023 pentru modificarea unor acte normative (parteneriatul public-privat și administrarea proprietății publice)), a fost invocată de autoritățile publice pârâte ca motiv al refuzului de a soluționa și satisface cererea S.R.L. „His East” de privatizarea terenului aferent construcției private, precum și a fost menționată în referința la acțiunea de contencios administrativ.

Deci, prevederile normative în privința cărora s-a ridicat excepția de neconstituționalitate sînt în mod direct și nemijlocit aplicabile la soluționarea cauzei civile nr. 2-24008238-18-3-18012024 (3-2/2024), pendinte la Judecătoria Căușeni (sediul Central), la cererea de chemare în judecată (în ordinea contenciosului administrativ) depusă de S.R.L. „His East” vs. Consiliul orașenesc Ștefan Vodă și Primarul orașului Ștefan Vodă privind nesoluționarea cererii despre emiterea atului administrativ individual și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției private.

### C. Obiectul sesizării<sup>3</sup>

Prin prezenta, solicităm Înaltei Curți efectuarea controlului de constituționalitate a sintagmelor **“terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață”** de la art. 13 alin. (1) lit. f<sup>1</sup>) și art. 53 alin. (5) lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (cu amendamentele operate prin Legea nr. 193/2023 pentru modificarea unor acte normative (parteneriatul public-privat și administrarea proprietății publice, în vigoare din 02.08.2023), care prevede că:

**Articolul 13.** Bunurile nepasibile de privatizare

(1) Din bunurile nepasibile de privatizare fac parte bunurile domeniului public, patrimoniul persoanelor juridice de drept public, precum și:

(...);

**f<sup>1</sup>) terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață;**

(...).

**Articolul 53.** Privatizarea terenurilor aferente

(...)

(5) Nu pot fi privatizate terenurile:

(...);

**c<sup>1</sup>) terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață;**

(...),

în temeiul articolului 135 alin.(1) lit. a) și g) din Constituție, astfel cum a fost interpretat prin Hotărârea Curții Constituționale nr.2 din 9 februarie 2016.

Excepția de neconstituționalitate este ridicată în cadrul cauzei civile nr. 2-24008238-18-3-18012024 (3-2/2024), la cererea de chemare în judecată (în ordinea contenciosului administrativ) depusă de S.R.L. „His East” vs. Consiliul orașenesc Ștefan Vodă și Primarul orașului Ștefan Vodă privind nesoluționarea cererii despre emiterea atului administrativ individual și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției private, pendinte la Judecătoria Căușeni (sediul Central).

Prin acțiunea de contencios administrativ dedusă judecății, reclamantul S.R.L. „His East” solicită obligarea Consiliului orașenesc Ștefan Vodă să aprobe decizia privind permiterea privatizării de către S.R.L. „His East” a terenului cu modul de folosință pentru construcții, cu nr. cadastral 8501211.116, cu suprafața de 2,11 ha, situat în or. Ștefan Vodă, str. Cetatea Albă 1, aferent obiectului privat *„Casa de ambalare și prelucrare a legumelor cu depozit frigorific și birouri”* cu nr. cadastral 8501211.116.01, precum și obligarea Primarului orașului Ștefan Vodă să elibereze S.R.L. „His East” borderoul de calcul al prețului normativ al terenului aferent cu modul de folosință pentru construcții, cu nr. cadastral 8501211.116, cu suprafața de 2,11 ha, situat în or. Ștefan Vodă, str. Cetatea Albă 1, să organizeze stabilirea valorii de piață a terenului în cauză, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, cât și să încheie cu S.R.L. „His East” contractul de vânzare-cumpărare a terenului în cauză.

Problema de constituționalitate a prevederilor art. 13 alin. (1) lit. f<sup>1</sup>) și art. 53 alin. (5) lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (în redactarea Legii nr. 193/2023 pentru modificarea unor acte normative (parteneriatul public-privat și administrarea proprietății publice) în vigoare din 02.08.2023, abordată în cadrul prezentei sesizări, rezidă în faptul că sintagmele **“terenurile proprietate publică, date în arendă/în**

<sup>3</sup> În această parte a formularului se vor menționa prevederile contestate în fața Curții Constituționale, potrivit competenței sale *ratione materiae*. Aceste prevederi trebuie să fie aplicabile la soluționarea cauzei în care a fost ridicată excepția de neconstituționalitate.

superficie” de la articolele menționate nu asigură, în opinia reclamantului, condițiile de calitate a legii privind previzibilitatea și claritatea acesteia (art. 23 din Constituția Republicii Moldova), precum și generează o situație de îngrădire arbitrară a dodîndirii și exercițiului dreptului de proprietate în sensul consfințit de prevederile art. 46 din Constituția Republicii Moldova și art. 1 al Primului Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

În jurisprudența sa anterioară Curtea Constituțională a Republicii Moldova a statuat că exigențele statului de drept presupun *inter alia* asigurarea legalității și a certitudinii juridice.

Principiul legalității și al certitudinii juridice consfințit prin art. 1 alin. (3) din Constituție este esențial pentru garantarea încrederii în statul de drept și constituie o protecție împotriva arbitrarului.

Asigurarea și respectarea acestor principii obligă statul să edicteze într-o manieră clară și previzibilă normele adoptate. La elaborarea unui act normativ **legiuitorul trebuie să respecte normele de tehnică legislativă pentru ca acesta să corespundă exigențelor de calitate.** Previzibilitatea și claritatea constituie elemente *sine qua non* ale constituționalității unei norme, care în activitatea de legiferare nicidecum nu pot fi omise (HCC nr. 4 din 20.02.2018, § 41-45, HCC nr. 26 din 27.09.2016, § 53).

Considerăm că prevederile art. 13 alin. (1) lit. f<sup>1</sup>) și art. 53 alin. (5) lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice (în redactarea Legii nr. 193/2023), care restricționează privatizarea **“terenurilor proprietate publică, date în arendă/în superficie”**, generează (cu referire la circumstanțele speței concrete) riscul intepretării și aplicării arbitrare, deoarece nu corespunde exigențelor privind calitatea legii, iar în consecință, prin efectul aplicării discreționare a normelor juridice contestate, în mod concret (cu referire la prezenta speță) crează pericolul violării dreptului la protecția proprietății asupra “bunului” persoanei, garantate de articolele 9, 46, și 127, în coroborare cu articolele 23, 54 și 109 din Constituția Republicii Moldova.



#### D. Argumentarea incidenței unui drept sau a mai multor drepturi din Constituție<sup>4</sup>

Considerăm că sintagmele „terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață” cu care au fost completate articolul 13, alineatul (1) litera f<sup>1</sup>) și articolul 53, alineatul (5) litera c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 90–93, art. 401) prin art. II al Legii nr. 193/2023 pentru modificarea unor acte normative (parteneriatul public-privat și administrarea proprietății publice) (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 282-286, art. 486), în formula în care este utilizată la redactarea normei juridice, nu corespund criteriului de certitudine, previzibilitate și calitate a legii, fiind pasibile de interpretări și aplicări arbitrare și discreționare, care degenerază în suprimarea dreptului la dobândirea și protecția proprietății subiectului de drept vizat.

Curtea Europeană pentru Drepturile Omului (CtEDO) a menționat că „nu poate fi considerată „lege” decât o normă enunțată cu suficientă precizie, pentru a permite individului să-și corecteze conduita. [...] În special, o normă este previzibilă atunci când oferă o anumită garanție contra atingerilor arbitrare ale puterii publice” (*Amann vs. Elveția, 16 februarie 2000, § 56*). Nivelul de precizie al legislației interne „depinde într-o măsură considerabilă de conținutul actului normativ avut în vedere, domeniul pe care este menit să-l acopere, numărul și statutul celor cărora le este adresat” (*Chorherr v. Austria, 25 august 1993, § 25*). Testul preciziei legii impune ca legea, în situațiile în care oferă o anumită marjă de discreție, să indice cu suficientă claritate limitele acesteia (*Silver și alții v. Regatul Unit, 25 martie 1983, § 80*).

La elaborarea unui act normativ Legiuitorul trebuie să respecte normele de tehnică legislativă pentru ca acesta să corespundă exigențelor de calitate. Astfel, pentru a exclude orice echivoc, textul legislativ trebuie să fie formulat clar, fluent și inteligibil, fără dificultăți sintactice și pasaje obscure. Prin urmare, destinatarii trebuie să fie în măsură să prevadă consecințele ce pot decurge dintr-un act determinat doar în baza prevederilor care îl specifică, adică prin aplicarea simplă a regulilor de interpretare lingvistică sau prin aplicarea actelor subordonate acestui act (HCC nr.26 din 27.09.2016, §§ 49-52).

Conform art. 23 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova, statul asigură dreptul fiecărui om de a-și cunoaște drepturile și îndatoririle. În acest scop statul publică și face accesibile toate legile și alte acte normative.

Din această perspectivă, sintagmele „terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață” de la articolul 13, alineatul (1) litera f<sup>1</sup>) și articolul 53, alineatul (5) litera c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice sînt contrare prevederilor art. 23 din Constituția Republicii Moldova sub aspectul clarității, previzibilității și certitudinii.

De asemenea, sintagmele contestate în cadrul prezentei excepții de constituționalitate, sînt contrare prevederilor ale articolelor 9, 46 și 127, în coroborare cu articolele 23, 54 și 109 din Constituția Republicii Moldova.

În corespundere cu art. 9 alin. (1)-(2) din Constituția Republicii Moldova, proprietatea este publică și privată. Ea se constituie din bunuri materiale și intelectuale.

Proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului.

<sup>4</sup> În această parte a formularului, autorul excepției de neconstituționalitate va argumenta de ce consideră aplicabil unul sau mai multe drepturi garantate de Constituție, adică va argumenta dacă există o ingerință în unul sau mai multe drepturi garantate de Constituție.

Conform prevederilor art. 46 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sînt garantate.

Potrivit art. 127 alin. (1)-(2) din Constituția Republicii Moldova, statul ocrotește proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății.

În corespundere cu prevederile art. 1 al Primului Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, *orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.*

*Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.*

## E. Argumentarea pretensei încălcări a unuia sau a mai multor drepturi garantate de Constituție<sup>5</sup>

Cu referire la situația în speță, în raport cu normele juridice contestate, urmează a fi invocate critici de necostituționalitate intrinsecă și extrinsecă:

### I. Critici de necostituționalitate intrinsecă:

Redacția actuală a articolului 13, alineatul (1) litera f<sup>1</sup>) și a articolului 53, alineatul (5) litera c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, care prevăd următoarele:

#### Articolul 13. Bunurile nepasibile de privatizare

(1) Din bunurile nepasibile de privatizare fac parte bunurile domeniului public, patrimoniul persoanelor juridice de drept public, precum și:

(...);

f<sup>1</sup>) terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață;

(...),

#### Articolul 53. Privatizarea terenurilor aferente

(...)

(5) Nu pot fi privatizate terenurile:

(...);

c<sup>1</sup>) terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață;

(...),

restricționează posibilitatea titularilor dreptului de arendă/suprafață de a exercita, în condițiile legii, dreptul de a cumpăra (privatiza) terenurile aferente construcțiilor private.

Curtea Constituțională a Republicii Moldova a statuat cu referire la procedeele de interpretare a legii că, caracterul general al formulării unui text legal conduce la caracterul general al aplicării lui, fără să fie necesare distincții pe care textul respectiv nu le conține și nu le urmărește (HCC nr.3 din 18.01.2019, § 24, DCC nr.34 din 19.04.2018, § 24).

Conform jurisprudenței consacrate a Curții Constituționale, dreptul de proprietate conferă titularului său atributele posesiei, folosinței și dispoziției asupra unor bunuri. În acest context, CtEDO a statuat cu valoare de principiu că noțiunea de „bunuri” din articolul 1 al Protocolului nr. 1 la Convenția Europeană are o semnificație autonomă și nu se limitează numai la proprietatea asupra unor bunuri corporale, astfel încât pot fi considerate parte a „dreptului de proprietate” și alte drepturi și interese materializate prin active. De asemenea, în sensul Convenției Europene, noțiunea de „bunuri” cuprinde bunuri mobile, bunuri imobile, alte drepturi reale, dar și „speranța legitimă” de a obține un avantaj patrimonial (HCC nr.11 din 11.05.2016, § 39). Dreptul de proprietate nu se rezumă doar la bunurile corporale, ci și la cele incorporale, cum ar fi drepturile de creație (*idem*, § 53).

<sup>5</sup> În această parte a formularului, autorul excepției de neconstituționalitate va argumenta, după caz, de ce consideră că îi este încălcat unul sau mai multe drepturi garantate de Constituție. Este recomandabil ca acesta să urmeze, în argumentarea sa, următorii pași: (1) dacă ingerința în unul sau mai multe drepturi garantate de Constituție este prevăzută de lege; în caz afirmativ, (2) dacă ingerința urmărește realizarea unui scop legitim permis de Constituție; în caz afirmativ, (3) dacă există o legătură rațională între ingerința și scopul legitim urmărit; în caz afirmativ, (4) dacă ar putea fi instituite alte măsuri legislative la fel de eficiente și mai puțin intruzive pentru dreptul/drepturile fundamentale în discuție; în caz afirmativ, (5) dacă ingerința este proporțională cu scopul legitim urmărit.

În Hotărârea nr.19 din 18 octombrie 2011, Curtea a reiterat că este incontestabil faptul că dreptul de proprietate, garantat de articolul 46 din Constituție, reprezintă în substanță dreptul persoanei la respectarea bunurilor sale, mobile și imobile. În calitate de „bun”, protejat de art. 46 din Constituție, poate fi recunoscut orice element al activului patrimonial al persoanei, care are valoare economică. Termenul „bun” include în sine drepturile patrimoniale, care pot fi reale și obligaționale (HCC nr.17 din 19.06.2015, §§ 39-40).

CtEDO, în jurisprudența sa, a statuat, că noțiunea de „bunuri” din articolul 1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană are o semnificație autonomă, fiind independentă de clasificarea formală din dreptul național, și că aceasta nu se limitează numai la proprietatea asupra unor bunuri corporale.

Astfel, chestiunea care urmează a fi examinată în fiecare cauză este dacă circumstanțele cauzei, examinate în ansamblu, oferă persoanelor vizate un drept asupra unui interes material, protejat de articolul 1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană (*idem*, § 45,).

În jurisprudența CtEDO s-a statuat că un reclamant poate pretinde o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 numai în măsura în care deciziile contestate se referă la „bunurile” sale în sensul acestei dispoziții. „Bunurile” pot fi „bunuri actuale” sau active, inclusiv creanțe, în privința cărora reclamantul poate susține că are cel puțin o „așteptare legitimă” de a obține exercitarea efectivă a unui drept de proprietate (*Pressos Compania Naviera S.A. și alții împotriva Belgiei*, pct. 31; *J.A. Pye (Oxford) Ltd și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd împotriva Regatului Unit* (MC), pct. 61; *Von Maltzan și alții împotriva Germaniei* (dec.) (MC), pct. 74 lit. c); *Kopecky împotriva Slovaciei* (MC), pct. 35 lit. c).

De asemenea, Curtea Europeană a subliniat că, pentru a stabili existența unui interes substanțial protejat, trebuie analizat dacă circumstanțele cauzei examinate în ansamblu le ofereau persoanelor un drept la un interes patrimonial protejat în baza articolului 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană (*Balan v. Republica Moldova*, 29 ianuarie 2008, § 32). ().

CtEDO în jurisprudența sa constantă a reiterat că, orice ingerință în drepturile protejate de art. 1 din Protocolul nr. 1 trebuie să îndeplinească cerința de legalitate [*Vistiņš și Perepjolkins împotriva Letoniei* (MC), pct. 95; *Bélané Nagy împotriva Ungariei* (MC), pct. 112]. Expresia „în condițiile prevăzute de lege”, referitoare la orice ingerință în dreptul la respectarea „bunurilor”, trebuie interpretată în același mod precum expresia „prevăzută de lege” de la art. 8 în ceea ce privește ingerința în drepturile protejate de această dispoziție sau „prevăzute de lege”, în legătură cu ingerințele în drepturile protejate în temeiul art. 9, 10 și 11 din Convenție.

„Așteptare legitimă” de a obține un bun este protejat de dispozițiile articolului 46 din Constituție și de articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană. Curtea Europeană a menționat, în jurisprudența sa, că deși articolul 1 din Protocolul nr. 1 se referă doar la bunurile existente ale unei persoane și nu creează un drept de a dobândi bunuri, în unele circumstanțe, „așteptarea legitimă” de a obține un bun se poate bucura de protecția articolului 1 din Protocolul nr. 1. Pentru ca un „bun” constând într-o „așteptare legitimă” să fie recunoscut, trebuie să existe o bază juridică națională care să genereze un interes patrimonial (a se vedea *Bélané Nagy v. Ungaria*, 13 decembrie 2016, § 74).

Potrivit jurisprudenței Curții Europene referitoare la dreptul de proprietate, aspectul care urmează a fi analizat în fiecare cauză este dacă circumstanțele examinate în ansamblu le oferă persoanelor un drept cu privire la un interes patrimonial protejat de articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană. Noțiunea de „bun”, la care face referire primul enunț al articolului 1 al Protocolului nr. 1 la Convenție, are un sens autonom, care nu se limitează la proprietatea exercitată asupra unor bunuri materiale și care este independent de clasificarea formală din

dreptul național: unele drepturi și interese patrimoniale pot fi, de asemenea, considerate „bunuri”, în sensul acestei prevederi (*Balan v. Republica Moldova*, 29 ianuarie 2008, § 32; *Fabris v. Franța [MC]*, 7 februarie 2013, § 49 et seq.).

Astfel, în anumite circumstanțe, „așteptarea legitimă” de a obține un „bun” se poate bucura, de asemenea, de protecția articolului 1 al Protocolului nr. 1 la Convenție. Astfel, acolo unde interesul patrimonial are caracterul unei revendicări, persoana care îl invocă poate fi considerată ca având o „așteptare legitimă” dacă există o bază suficientă pentru acest interes în dreptul național (când este prevăzut expres sau există o jurisprudență stabilă a instanțelor judecătorești care să îl confirme (*Kopecný v. Slovacia*, 28 septembrie 2004, §52; *Păduraru v. România*, 1 decembrie 2005, § 84; *Mottola și alții v. Italia*, 4 februarie 2014, § 44, *Stran Greek Refineries și Stratis Andreadis v. Grecia*, 9 decembrie 1994, § 59). Curtea s-a referit și la pretențiile în privința cărora un reclamant poate susține că are cel puțin o „așteptare legitimă” că vor fi valorificate, cu alte cuvinte, că va obține în mod efectiv exercițiul acestui bun (*Gratzinger și Gratzingerova v.*

*Republica Cehă* (dec.) [MC], 16 ianuarie 1998, § 69, și *Kopecný*, § 35). Totuși, o așteptare legitimă nu are o existență independentă; aceasta trebuie să fie atașată unui interes patrimonial care să aibă o bază legală suficientă în dreptul intern (*Kopecný*, §§ 45-53, *Radomilja și alții v. Croația* [MC], 20 martie 2018, §§ 142-143) (HCC nr. 64/2018, DCC nr. 17/2024, § 26).

**Aplicînd statuările precitate la circumstanțele speței concrete se atestă următoarele.**

SRL „His East” a depus la 17.05.2023 cererea (înregistrată cu nr. 207 la Primăria orașului Ștefan Vodă) de cumpărare a terenului aferent cu nr. cadastral 8501211.116 cu suprafața de 2,11 ha, situat în or. Ștefan Vodă, str. Cetatea Albă 1.

La data depunerii cererii în cauză, SRL „His East”, manifestînd intenția de a exercita dreptul subiectiv la privatizarea (cumpărarea) terenului aferent cu nr. cadastral 8501211.116, avea „așteptare legitimă” de a primi în proprietate bunul imobil corespunzător în virtutea prevederilor legislative aplicabile (care constituiau o bază suficientă pentru realizarea acestui interes în dreptul național), precum și exista o jurisprudență stabilă a instanțelor judecătorești care să confirme acest interes.

Astfel, baza normativă a dreptului de a solicita privatizarea terenului aferent era cuprinsă de prevederile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului (art. art. 1, 4, 9, 10), Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (art. art. 4, 22, 53), *Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente* (aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008).

De asemenea, problema privatizării terenurilor aferente bunurilor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate, este amplu reflectată în jurisprudența relevantă a instanțelor naționale ([https://jurisprudenta.csj.md/db\\_col\\_civil.php](https://jurisprudenta.csj.md/db_col_civil.php)).

Intervenind prin art. II al Legii nr. 193/2023 cu modificări și completări la articolul 13, alineatul (1) litera f<sup>1</sup>) și articolul 53, alineatul (5) litera c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, prin care s-au introdus sintagmele „**terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață**” și care, după intrarea la 02.08.2023 în vigoare a acestor amendamente, au restricționat de o manieră generalizată privatizarea terenurilor proprietate publică, date în arendă/în suprafață, Legiuitorul a admis o ingerință nejustificată și neconstituțională în drepturile protejate de art. 1 din Protocolul nr. 1 precum și art. art. 9, 46 și 127 din Constituția Republicii Moldova.

Cu precădere că această ingerință poartă un caracter general și comun, fără a prevedea excepții și aplicări concrete pentru cazuri individuale, inclusiv cu referire la drepturile dobândite anterior.

Astfel, S.R.L. „His East”, avînd o așteptare legitimă de a cumpăra (privatiza) în condițiile legii terenul cu nr. cadastral 8501211.116, aferent construcției private cu nr. cadastral 8501211.116.01 – clădirea de producere (*Casa de ambalare și prelucrare a legumelor cu depozit frigorific și birouri*), urmare a depunerii cererii din 17.05.2023 (completată prin cererea din 15.08.2023), s-a confruntat cu refuzul autorităților administrației publice locale, ca efect al modificărilor legislative operate prin Legea nr. 193/2023 la Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, pe parcursul derulării procedurii administrative.

În speța dedusă judecății (cauza civilă nr. 2-24008238-18-3-18012024 (3-2/2024), la cererea de chemare în judecată (în ordinea contenciosului administrativ) depusă de S.R.L. „His East” vs. Consiliul orașenesc Ștefan Vodă și Primarul orașului Ștefan Vodă privind nesoluționarea cererii despre emiterea actului administrativ individual și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției private, pendinte la Judecătoria Căușeni (sediul Central)), se atestă un caz evident de interpretare și aplicare defectuoasă de către autoritățile administrației publice locale a articolul 13, alineatul (1) litera f<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007, urmare a calității insuficiente a textului de lege contestat.

Art. 72 alin. (3) lit. i) din Constituția Republicii Moldova prevede că prin lege organică se reglementează: (...); i) regimul juridic general al proprietății și al moștenirii; (...).

Stipulînd că terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie nu sînt pasibile privatizării, Legiuitorul a desființat, în lipsa unor temeuri justificate, dreptul subiectiv al S.R.L. „His East” la cumpărarea (privatizarea) terenului aferent construcției private, doar în virtutea faptului că, formal, reclamantul deținea, la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 193/2023, un drept de superficie asupra terenului în cauză, oferind autorităților publice locale o marjă de discreție nelimitată la aprecierea situației particulare și aplicarea imediată și arbitrară a normei restrictive.

Potrivit art. 454 alin. (1) lit. d) al Codului civil nr. 1107/2002 (în redactarea Legii nr. 133/2018), dreptul de superficie este un drept real limitat.

Conform art. 660 lit. b) al Codului civil nr. 1107/2002 (în redactarea Legii nr. 133/2018), dreptul de superficie se stinge: b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.

Totodată, prin modificările și completările operate prin Legea nr. 193/2023 la art. 13 și art. 53 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Legiuitorul nu a făcut nici o distincție între dreptul de superficie constituit în temeiul unui act juridic (contract) [*superficia contractuală*] sau al unei dispoziții legale (de ex. conform prevederilor art. 29 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova (în redactarea Legii nr. 133/2018) [*superficia legală*]).

Mai mult decît atît, Legiuitorul a omis să distingă între terenurile proprietate publică ale statului și terenurile proprietate publică ale autorităților administrației publice locale. Or, proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este una dintre formele proprietății publice, iar modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-

teritoriale se stabilește de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor Legii nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale.

În jurisprudența sa, Curtea Europeană a stabilit că articolul I al Protocolului adițional la Convenția europeană nu acordă o protecție absolută dreptului de proprietate. Dacă un stat a instituit o ingerință la adresa dreptului de proprietate, aceasta va fi, totuși, compatibilă cu Convenția Europeană dacă ingerința este prevăzută de lege, urmărește un scop care să servească interesului general și este proporțională scopului urmărit (cauza *Megadat.com SRL vs Moldova*, din 8 aprilie 2008) (*idem*, § 46).

Așadar, opinăm că sintagmele „terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață” de la art. 13, alin. (1) lit. f<sup>1</sup>) și art. 53, alin. (5) lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice nu definesc cu suficientă precizie cazurile, condițiile și limitele ingerinței în exercițiul dreptului de proprietate asupra unui „bun” (inclusiv asupra „așteptării legitime” de a obține un „bun” – în speță de a cumpăra (privatiza) un teren aferent). Prin urmare, sintagmele contestate depășesc marja de discreție a Legiuitorului național la reglementarea exercitării dreptului de proprietate și, prin urmare, deși este prevăzută de lege, totuși nu, urmărește un scop care să servească interesului general și nu este proporțională scopului urmărit. În consecință, ingerința nu este conformă criteriilor consfințite de jurisprudența Curții Europene în materia protecției dreptului de proprietate și jurisprudența Curții Constituționale.

## II. Critici de necostituționalitate extrinsecă:

Legea nr. 193/2023 pentru modificarea unor acte normative (parteneriatul public-privat și administrarea proprietății publice) este o lege organică.

Potrivit articolului 74 alin. (1) din Constituție, legile organice se adoptă [...] după cel puțin două lecturi.

În jurisprudența sa, Curtea a reținut că cerința dezbaterii proiectelor de lege rezultă din articolul 74 alin. (1) din Constituție. Textul constituțional „după cel puțin două lecturi” din acest articol nu se limitează doar la respectarea unei condiții formale la adoptarea unei legi, *i.e.* votarea legii de două ori, ci are în vedere că, în cadrul celor două lecturi, Parlamentul trebuie să examineze într-o dezbateră plenară conținutul legii în discuție. Curtea a reținut că textul constituțional „după cel puțin două lecturi” conține atât un element procedural, cât și un element substanțial. Elementul procedural presupune că Parlamentul trebuie să voteze în două lecturi proiectul de lege organică. Pe de altă parte, elementul substanțial presupune că, până la votare, Parlamentul trebuie să supună dezbaterilor conținutul proiectului de lege organică. Dezbaterile sunt de esența parlamentarismului și le oferă deputaților, în virtutea mandatului lor reprezentativ, posibilitatea de a combate politic opinii, argumente și idei. În acest context, deputaților trebuie să li se ofere posibilitatea practică de a-și formula poziția cu privire la proiectul de lege. Neîndeplinirea vreunui element menționat face incident textul „după cel puțin două lecturi” din articolul 74 alin. (1) din Constituție (HCC nr. 14/2021, § 34-35; HCC nr. 29/2021, § 59).

Proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative (parteneriatul public-privat și administrarea proprietății publice) a fost înregistrat de secretariatul Parlamentului la data de 13.04.2023 cu nr. 102. Scopul proiectului de lege a fost modernizarea instituției parteneriatului public – privat și excluderea lacunelor legislative din domeniu.

Nota informativă la proiectul de lege nu conține vreo fundamentare a necesității modificării art. 13 și 53 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice și nici nu face referire la modificarea articolelor menționate.

Pct. 2 din Nota informativă la proiectul de lege, intitulat *“Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite”* prevede următoarele:

*„Instituția parteneriatului public privat este puțin cunoscută, la care se recurge relativ rar, atât pe plan mondial, cât și național, fapt care a contribuit la persistența unor lacune în legislația națională din acest domeniu, dar și la admiterea unor erori de implementare în practică a acestei instituții juridice. Deficiențele de ordin normativ în coroborare cu experiența nesemnificativă a actorilor implicați în procedurile de parteneriat public-privat au creat anumite premise pentru prejudicierea intereselor statului la atribuirea mai multor contracte de parteneriat public-privat cum ar fi: Contractul de parteneriat public-privat pentru concesionarea activelor Î.S. “Aeroportul Internațional Chișinău” nr. 4/03 din 30 august 2013 și Contractul de parteneriat public-privat în vederea modernizării și eficientizării activității filialelor Î.S. “Gările și stațiile auto” nr. 3/09 din 17.12.2018.*

*În scopul atingerii obiectivelor propuse proiectul prevede modificarea:*

*Legii nr. 179/2008 cu privire la parteneriatul public-privat;*

*Legii nr. 121/2018 cu privire la concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii.”*

Potrivit datelor disponibile pe site-ul Parlamentului Republicii Moldova, (<https://www.parlament.md/ProcesulLegislativ/Proiectedeactenormative/tabid/61/Legislativld/6424/language/ro-RO/Default.aspx>), proiectului de lege pentru modificarea unor acte normative (aspecte privind parteneriatul public-privat și administrarea proprietății publice), aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 200/2023 (și remis Parlamentului spre examinare în mod prioritar prin scrisoarea Guvernului nr. 31/03-76-3980 din 12.04.2023), a fost aprobat în prima lectură la ședința plenară din 27.04.2023.

Proiectul de lege în cauză, fără prevederi privind modificarea/completarea articolelor 13 și 53 din Legea nr. 121/2007, a fost însoțit de toate avizele autorităților relevante, precum și de rapoartele comisiilor parlamentare. Aceste avize și coordonări vizează proiectul de lege care nu conținea propuneri de amendare a articolelor 13 și 53 din Legea nr. 121/2007:

- Avizul de compatibilitate al centrului de armonizare a legislației nr. 31/02-69-3503 din 31 martie 2023;
- Raportul de expertiză anticorupție nr. 06/2/5899 din 11.04.2023 al CNA;
- Avizul Ministerului Finanțelor nr. 17-04/140 din 31.03.2023;
- Avizul Ministerului Apărării nr. 11/477 din 29.03.2023;
- Avizul Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 14-03/978 din 04.04.2023;
- Avizul Ministerului Mediului nr. 13-05/1563 din 04.04.2023;
- Avizul Ministerului Sănătății nr. 18/1121 din 30.03.2023;
- Avizul Ministerului Justiției nr. 04/2-2735 din 31.03.2023;
- Raportul Comisiei economie, buget și finanțe CEB – 06 nr. 216 din 27.04.2023;
- Raportul Comisiei administrație publică și dezvoltare regională CAPD-06 nr. 203 din 26.04.2023;
- Raportul Comisiei juridice, numiri și imunități CJ-06 nr. 50 din 26.04.2023;
- Avizul Comisiei agricultură și industrie alimentară CAI-06 nr. 96 din 26.04.2023;
- Avizul Comisiei cultură, educație, cercetare, tineret, sport și mass-media CEM – 06 nr. 85 din 26.04.2023;



- Avizul Comisiei securitate națională, apărare și ordine publică CSN06 nr. 146 din 26.04.2023;
- Avizul direcției generale juridice a parlamentului DGI-07 nr. 237 din 10.05.2023;  
(<https://www.parlament.md/ProcesulLegislativ/Proiectedeactenormative/tabid/61/LegislativId/6424/language/ro-RO/Default.aspx>)

Deci, proiectul de lege în cauză, remis de Guvernului Republicii Moldova, era însoțit în mod regulamentar de avizele instituțiilor, autorităților și organizațiilor interesate, inclusiv avizul Congresului Autorităților Locale din Moldova nr. 70 din 06.04.2023.

Reiterăm că proiectul inițial de lege pentru modificarea unor acte normative (aspecte privind parteneriatul public-privat și administrarea proprietății publice) nu conținea prevederile contestate în cadrul prezentei sesizări.

Aceste prevederi ai fost introduse urmare a înaintării de amendamente la proiectul de lege votat în prima lectură (a se vedea Amendamentul VG12/03-50 din 22.05.2023).

În vederea argumentării necesității introducerii amendamentului respectiv deputatul care a propus amendamentul a invocat următoarele:

*“Superficia este un instrument juridic ce permite valorificare dreptului de proprietate asupra terenurilor. Deși în forma lui ideală este un instrument bun, în practică a avut efecte devastatoare. Pe terenurile acordate în arendă/superficie s-au edificat construcții, apoi terenul pe care s-a edificat construcția și terenul aferent s-a privatizat. Cel mai des construcțiile erau altele decât cele pentru care s-a oferit dreptul de superficie. În final statul/APL-ul a rămas fără teren, fără plata pentru chirie/redevență și fără ca terenul să fie valorificat la maximum.*

*Pentru a elimina riscurile sus menționate, am elaborat prezentul amendament, care are ca scop păstrarea dreptului de proprietate asupra terenului dat în superficie, dar și asigurarea că pe terenul acordat se va edifica construcțiile pentru care s-a oferit acest drept”.*

Observăm că obiectul și scopul amendamentului respectiv nu se pliază organic pe finalitatea urmărită de proiectul de lege, ci abordează un subiect care trebuia, eventual, examinat în cadrul unui proiect de lege separat, cu asigurarea respectării normelor privind consultarea și transparența în procesul decizional (Legea nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional).

Însă, amendamentul în discuție a fost acceptat și introdus în proiectul de lege după adoptarea acestuia în primă lectură, ca urmare a discutării lui în cadrul ședinței Comisiei economie buget și finanțe, fapt confirmat prin Raportul comisiei menționate CEB-06 nr. 404 din 12.07.2023.

Constatăm că amendamentul în cauză, cu referire la completările propuse la art. 13, alin. (1) lit. f<sup>1</sup>) și art. 53, alin. (5) lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, nu a urmărit scopul redactării sau reformulării proiectului de lege, ci a introdus norme noi, care nu au fost supuse consultărilor publice și avizărilor, așa cum prevede Regulamentul Parlamentului. În particular, nu a fost solicitat avizul Congresului Autorităților Locale din Moldova (CALM), altor autorități și instituții, asociațiilor patronale, cu referire la oportunitatea, impactul și consecințele acestuia asupra finanțelor publice (inclusiv ale bugetelor locale), climatului investițional, etc.

Amendamentul în discuție a fost înregistrat la comisia parlamentară de profil și conține norme conceptuale noi (care nu s-au regăsit în proiectul de lege avizat și aprobat de Guvern).

Totodată, aceste amendamente nu se regăseau în textul proiectului de lege votat la 27.04.2023, în prima lectură, ca și concept.

Or, restricționarea de o manieră generală a dreptului de a cumpăra (privatiza) terenurile aferente **proprietate publică, date în arendă/în suprafață**, a adus implicit atingere principiului autonomiei locale, consfințit la art. 109 din Constituție, deoarece Legiuitorul nu a realizat nici o distincție între terenurile proprietate publică ale statului și cele ale unităților administrativ-teritoriale. Această precizare este importantă în contextul lipirii, prin normele contestate, a autorităților administrației publice locale de dreptul de decide autonom cu referire la posibilitatea de a dispune de terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, chiar dacă acestea sînt grevate de dreptul de arendă sau de suprafață.

În această ordine de idei, Curtea Constituțională anterior a reținut că articolul 4 alin. (6) din Carta Europeană a Autonomiei Locale prevede că autoritățile administrației publice locale trebuie să fie consultate, pe cât e posibil, în timp util și în mod adecvat, în cursul procesului de planificare și de luare a deciziilor pentru toate chestiunile care le privesc în mod direct (HCC nr. 2/2014, § 107; HCC nr. 5/2024, § 62). De asemenea, Curtea a reținut în jurisprudența sa, interpretând principiul autonomiei locale, că orice modificare a legislației referitoare la funcționarea sistemului finanțelor publice locale va fi consultată în mod obligatoriu cu structurile reprezentative ale autorităților publice locale (DCC nr. 178/2023, § 33).

În jurisprudența sa, Curtea a notat că consultarea care rezultă din normele constituționale ale articolelor 109 și 111 este un dialog autentic asumat de părți, dialog care trebuie realizat cu bună-credință, în mod sincer și responsabil. Consultarea reprezintă un instrument juridic care nu poate fi lipsit de eficiență (HCC nr. 6 din 23 februarie 2021, § 60; HCC nr. 5/2024, § 74).

Chiar dacă, principiul consultării autorităților publice locale prevăzut de articolele 109 și 111 din Constituție nu poate fi interpretat în sensul în care opinia autorităților locale trebuie implementată în mod obligatoriu de Parlament, totuși, Parlamentul ar trebui să aducă motive suficiente și convingătoare atunci când nu ar lua în considerare poziția reprezentanților autorităților locale. Această obligație a Parlamentului rezultă din obligația constituțională generală a autorităților de a-și motiva propriile decizii, care poate fi dedusă din prevederile constituționale și din standardele constituționalismului european, dictate de cultura justificării, în care fiecare exercițiu al puterii trebuie justificat (HCC nr. 15 din 28 aprilie 2021, §§ 41-42; HCC nr. 16 din 3 octombrie 2023, § 50; HCC nr. 5/2024, § 75-76).

În circumstanțele unei derogări esențiale, între prima și cea de-a doua lectură, de la obiectul și conceptul inițial al proiectului de lege pentru modificarea unor acte normative (aspecte privind parteneriatul public-privat și administrarea proprietății publice), aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 200/2023, și votarea acestuia în lectură finală cu amendamente care nu au constituit obiectul consultărilor potrivit rigorilor constituționale și avizărilor în corespundere cu prevederile altor legi, prevederile normative contestate contravin, în opinia noastră, articolelor 9, 46, și 127, în coroborare cu articolele 23, 54 și 109 din Constituția Republicii Moldova.

## F. Lista documentelor relevante (dacă este cazul)<sup>6</sup>

LEGE Nr. 121 din 04-05-2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice (extras)

### Articolul 13. Bunurile nepasibile de privatizare

(1) Din bunurile nepasibile de privatizare fac parte bunurile domeniului public, patrimoniul persoanelor juridice de drept public, precum și:

- a) obiectivele care asigură capacitatea de apărare și securitatea statului, ordinea publică;
- b) obiectivele care fac parte din patrimoniul cultural național, înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, cu excepția celor stabilite de lege;
- c) valorile materiale incluse în rezervele de stat și în rezervele de mobilizare;
- d) obiectivele a căror activitate constituie monopolul statului;
- e) bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental;
- f) terenurile din fondul apelor, inclusiv terenurile de sub apele folosite în interes public, fondul forestier, fișiile forestiere de protecție a apelor și cele din zonele sanitare;
- f<sup>1</sup>) terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie;
- g) căile de comunicație, pasajele subterane pentru pietoni;
- h) oenotecile care, potrivit legislației în vigoare, fac parte din patrimoniul cultural național;

h<sup>1</sup>) publicațiile periodice „Monitorul Oficial al Republicii Moldova”, monitoarele oficiale ale raioanelor, ale municipiilor și monitorul unității teritoriale autonome Găgăuzia, precum și publicațiile periodice publice incluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare;

i) alte bunuri care, potrivit legislației, fac obiectul exclusiv al proprietății statului sau al proprietății unităților administrativ-teritoriale.

(2) Deopotrivă cu cele indicate la alin.(1), sînt nepasibile de privatizare:

- a) întreprinderile de stat care efectuează înregistrarea de stat a întreprinderilor și a bunurilor, certificarea mărfurilor și a tehnicii, alte întreprinderi de stat care îndeplinesc, în exclusivitate sau în parte, funcții auxiliare ale statului;
- b) întreprinderile de stat/municipale care exploatează drumurile auto, bunurile transportului feroviar, aviatic, fluvial și prin conducte, alte întreprinderi din infrastructura socială și/sau economică de uz sau de interes național ori local;
- c) întreprinderile de stat/municipale care editează publicații periodice.
- d) instituțiile medico-sanitare publice.

(3) Proiectul de listă a bunurilor nepasibile de privatizare se elaborează de organul abilitat, în baza propunerilor făcute de autoritățile administrației publice centrale și locale. Întreprinderile specificate la alin.(2) lit. b) și c) pot fi incluse în listă doar în baza fundamentării economice, bugetare, sociale și juridice.

(4) După generalizarea propunerilor privind includerea în lista bunurilor nepasibile de privatizare, organul abilitat prezintă Guvernului proiectul de listă, care, după aprobare, se prezintă Parlamentului. Lista bunurilor nepasibile de privatizare poate fi modificată, după caz.

(5) Lista bunurilor nepasibile de privatizare, prezentată în anexă, face parte integrantă a prezentei legi.

<sup>6</sup> În această parte a formularului, autorul excepției de neconstituționalitate va enumera documentele relevante (extrasul cu prevederile normative contestate, alte hotărâri sau decizii ale Curții Constituționale cu un obiect similar, alte hotărâri sau decizii cu obiect similar pronunțate de alte curți constituționale, jurisprudența relevantă a Curții Europene a Drepturilor Omului, studii de drept comparat), pe care le va anexa.

**Articolul 53. Privatizarea terenurilor aferente**

(1) Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern.

(2) Actele în al căror temei proprietarii de bunuri privatizate sau de întreprinderi private dețin în posesiune și folosință terenurile aferente lor, cu excepția contractelor de arendă, se anulează, iar rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile se efectuează la cererea organului abilitat cu dreptul de administrare a terenului.

(3) După privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părților (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcției, coproprietarii acesteia sînt în drept:

- a) să încheie contract de locațiune a terenului aferent bunului privatizat; sal
- b) să dobîndească în proprietate comună pe cote-părți terenul respectiv.

(4) La privatizarea terenului aferent bunului privatizat, cumpărătorului nu i se transmite și dreptul de proprietate asupra obiectivelor infrastructurii ingineresti care se folosesc pentru asigurarea necesităților publice.

(5) Nu pot fi privatizate terenurile:

- a) din domeniul public;
- b) aferente bunurilor din rezervele de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare;
- c) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase;

**c<sup>1</sup>) terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie;**

d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

**G. Declarația și semnătura autorului sesizării<sup>7</sup>**

Declar pe propria sa onoare că informațiile prezentate Curții sunt veridice.

Av. Bîrcă Valeriu

27.05.2024



<sup>7</sup> În această parte a formularului, autorul excepției de neconstituționalitate va declara pe propria sa onoare că informațiile prezentate Curții sunt veridice, semnând la final.

02 octombrie 2024

or.Căușeni

Judecătoria Căușeni (sediul Central),

Instanța de judecată în componență:

Președintele ședinței, judecătorul

- Victoria Railean

Grefier

- Nina Matei

examinând în ședință publică cererea privind ridicarea excepției de neconstituționalitate, depusă de reprezentantul reclamantului SRL "His East" – avocatul Bîrcă Valeriu, în cadrul examinării cererii de chemare în judecată depusă de SRL "His East" împotriva Primăriei or.Ștefan Vodă și Consiliului orășănesc Ștefan Vodă cu privire la obligarea emiterii actului administrativ și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției private,

## c o n s t a t ă :

1. În procedura Judecătoriei Căușeni (sediul Central), se află pe rol cererea de chemare în judecată depusă de SRL "His East" împotriva Primăriei or.Ștefan Vodă și Consiliului orășănesc Ștefan Vodă cu privire la obligarea emiterii actului administrativ și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției private.
2. La 27.05.2024, reprezentantul reclamantului SRL "His East" – avocatul Bîrcă Valeriu, a depus cerere prin care a solicitat ridicarea excepției de neconstituționalitate a prevederilor art.13 al.(1) lit.f și art.53 al.(5) lit.e<sup>1</sup> din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice.
3. În motivarea cererii depuse reprezentantul reclamantului a indicat că, prin acțiunea de contencios administrativ dedusă judecății, reclamantul S.R.L. „His East” solicită obligarea Consiliului orășenesc Ștefan Vodă să aprobe decizia privind permiterea privatizării de către S.R.L. „His East” a terenului cu modul de folosință pentru construcții, cu nr. cadastral 8501211.116, cu suprafața de 2,11 ha, situat în or.Ștefan Vodă, str.Cetatea Albă 1, aferent obiectului privat „Casa de ambalare și prelucrare a legumelor cu depozit frigorific și birouri” cu nr. cadastral S501211.116.01, precum și obligarea Primarului orașului Ștefan Vodă să elibereze S.R.L. „His East” borderoul de calcul al prețului normativ al terenului aferent cu modul de folosință pentru construcții, cu nr. cadastral 8501211.116, cu suprafața de 2,11 ha, situat în or. Ștefan Vodă, str. Cetatea Albă 1, să organizeze stabilirea valorii de piață a terenului în cauză, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, cât și să încheie cu S.R.L. „His East” contractul de vânzare-cumpărare a terenului în cauză.

Conform referinței prezentate Instanței de contencios administrativ, autoritățile publice pîrîte - Consiliul orășenesc Ștefan Vodă și Primarul orașului Ștefan Vodă - s-au expus în sensul neadmiterii cererii de chemare în judecată depuse de S.R.L. „His East”, invocînd prevederile art.13 alin.(1) lit.f) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice (în redactarea Legii nr. 193/2023 pentru modificarea unor acte normative (parteneriatul public- privat și administrarea proprietății publice) în vigoare din 02.08.2023, conform cărora, terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață sînt nepasibile de privatizare, opinînd că terenul aferent construcției cu nr.cadastral 8501211.116, nu este pasibil privatizării.

Invederînd cele expuse, solicită ridicarea excepției de neconstituționalitate a prevederilor art.13 alin. (1) lit. f<sup>1</sup>) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice, conform căruia Bunurile nepasibile de privatizare constituie terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață. Cît și prevederile art.53 alin.(5) lit.c<sup>1</sup>) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice, potrivit căruia nu pot fi privatizate terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață.

27

În speță, S.R.L. „His East” a invocat în fața autorităților publice locale din orașul Ștefan Vodă, precum și a încercat să exercite, în condițiile legii, dreptul subiectiv de a cumpăra (privatiza) terenul cu modul de folosință pentru construcții, cu nr. cadastral 8501211.116, cu suprafața de 2,11 ha, situat în or.Ștefan Vodă, str.Cetatea Albă 1, aferent obiectului privat „Casa de ambalare și prelucrare a legumelor cu depozit frigorific și birouri” cu nr. cadastral 8501211.116.01.

Consiliul orășenesc Ștefan Vodă a refuzat aprobarea actului administrativ individual favorabil (decizia) privind permisiunea cumpărării (privatizării) de către petentul S.R.L. „His East” a bunului imobil (terenului aferent) menționat, invocând survenirea, pe parcursul derulării procedurii administrative de examinare și soluționare a cererii de privatizare a terenului, a prevederilor prohibitive de la art.13 alin.(1) lit.f<sup>1</sup>) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice (în redactarea Legii nr. 193/2023), care îngrădesc posibilitatea de a privatiza terenurile proprietate publică, date în arendă/superficie. Suplimentar, legiuitorul a mai restricționat prin Legea nr.193/2023 dreptul de a cumpăra terenurile aferente, stipulând la art.53 alin.(5) lit.c<sup>1</sup>) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice că „nu pot fi privatizate terenurile proprietate publică, date în arendă/superficie.

Excepția de neconstituționalitate este un instrument de apărare a drepturilor și libertăților fundamentale. Excepția de neconstituționalitate poate fi ridicată doar în cadrul unui proces declanșat în instanțele de drept comun. Excepția de neconstituționalitate poate fi ridicată doar ca un incident în cadrul examinării acțiunii principale. Acest principiu presupune faptul că acțiunea principală trebuie să aibă la bază un litigiu real, iar norma contestată urmează să aibă incidență asupra soluționării cauzei aflate pe rolul instanței de judecată (HCC nr. 2 din 9 februarie 2016, § 78; DCC nr. 78 din 27.07.2017, § 22; DCC nr. 131 din 19.11.2020, § 17).

De invocarea unei excepții de neconstituționalitate trebuie să profite, în primul rând, autorul acesteia, în caz contrar, acest instrument riscă să devină unul simulat, o *actio popularis*, pierzându-se, în aceste condiții, caracterul concret și efectiv al excepției (DCC nr. 90 din 23.07.2020, § 20).

Totodată, excepția de neconstituționalitate poate fi ridicată doar în cazul în care normele constituționale invocate au incidență asupra normelor contestate, care urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei. De asemenea, excepția de neconstituționalitate reprezintă o problemă juridică, a cărei rezolvare trebuie să preceadă soluționarea litigiului cu care este conexă. Astfel, Curtea reiterează că aplicabilitatea normei contestate pentru soluționarea litigiului principal este o condiție primordială pentru admisibilitatea sesizării și examinarea acesteia în fond (DCC nr. 90. din 21.09.2017, §§ 20-21; DCC nr. 93 din 19.12.2016, §§ 20-21; DCC nr. 78 din 12.10.2016, §§22-23).

În acest context, Curtea Constituțională în jurisprudența sa a notat că nu poate examina constituționalitatea prevederilor legale invocate de autorul excepției în sesizare dacă acestea nu se regăsesc în încheierea de admitere a excepției pronunțată de judecător (DCC nr. 131 din 19.11.2020, § 17), (a se vedea *Ghid practic privind condițiile de admisibilitate a sesizărilor privind excepția de neconstituționalitate la Curtea Constituțională, 2021*).

Problema de constituționalitate a prevederilor art.13 alin.(1) lit.f<sup>1</sup>) și art.53 alin.(5) lit.c<sup>1</sup>) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice (în redactarea Legii nr. 193/2023 pentru modificarea unor acte normative (parteneriatul public-privat și administrarea proprietății publice), abordată în cadrul prezentei excepții, rezidă în faptul că sintagmele “terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie” de la articolele menționate nu asigură, în opinia reclamantului, condițiile de calitate a legii privind previzibilitatea și claritatea acesteia (art.23 din Constituția Republicii Moldova), precum și generează o situație de îngrădire arbitrară a dobândirii și exercițiului dreptului de proprietate

28  
în sensul consfințit de prevederile art. 46 din Constituția Republicii Moldova și art.1 al Primului Protocol adițional din 20.03.1952 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

În jurisprudența sa anterioară Curtea Constituțională a Republicii Moldova a statuat că exigențele statului de drept presupun *inter alia* asigurarea legalității și a certitudinii juridice. Principiul legalității și al certitudinii juridice consfințit prin art. 1 alin. (3) din Constituție este esențial pentru garantarea încrederii în statul de drept și constituie o protecție împotriva arbitrarului. Asigurarea și respectarea acestor principii obligă statul să edicteze într-o manieră clară și previzibilă normele adoptate. La elaborarea unui act normativ legiuitorul trebuie să respecte normele de tehnică legislativă pentru ca acesta să corespundă exigențelor de calitate. Previzibilitatea și claritatea constituie elemente *sine qua non* ale constituționalității unei norme, care în activitatea de legiferare nicidecum nu pot fi omise (HCC nr. 4 din 20.02.2018, § 41-45, HCC nr. 26 din 27.09.2016, § 53).

Prevederile art.13 alin.(1) lit.f<sup>1</sup>) și art.53 alin.(5) lit.c<sup>1</sup>) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice (în redactarea Legii nr. 193/2023), care restricționează privatizarea “terenurilor proprietate publică, date în arendă/în superficie”, sînt în mod direct și nemijlocit aplicabile pentru soluționarea litigiului principal dedus judecătii. Însă, aceste prevederi normative generează (cu referire la circumstanțele speței concrete) interpretări și aplicări arbitrare deoarece nu corespund exigențelor privind calitatea legii, iar în consecință, prin efectul aplicării discreționare a normelor juridice contestate, în mod concret (cu referire la prezenta speță) crează pericolul violării dreptului la protecția proprietății asupra “bunului” persoanei, garantate de articolele 9, 46, și 127, în coroborare cu articolele 23, 54 și 109 din Constituția Republicii Moldova.

4. În ședința de judecată reprezentanții reclamantului SRL ”His East” – avocatul Bîrcă Valeriu și Pintilie Vitalie, au susținut cererea depusă solicitînd admiterea în sensul formulat.
5. În ședința de judecată, pîrîții Primăria or.Ștefan Vodă și Consiliul orășănesc Ștefan Vodă, fiind citați despre data, ora, locul examinării cererii nu s-au prezentat.

#### **Aprecierea instanței:**

6. Audiind reprezentanții reclamantului, studiind cererea privind excepția de neconstituționalitate, materialele cauzei, instanța de judecată a ajuns la concluzia privind admiterea cererii, din următoarele considerente:
7. Conform art.195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169–171.
8. Conform art.12<sup>1</sup> alin.(1)-(2) Codul de procedură civilă, în cazul existenței incertitudinii privind constituționalitatea legilor, a hotărîrilor Parlamentului, a decretelor Președintelui Republicii Moldova, a hotărîrilor și ordonanțelor Guvernului ce urmează a fi aplicate la soluționarea unei cauze, instanța de judecată, din oficiu sau la cererea unui participant la proces, sesizează Curtea Constituțională.  
(2) La ridicarea excepției de neconstituționalitate și sesizarea Curții Constituționale, instanța nu este în drept să se pronunțe asupra temeiniciei sesizării sau asupra conformității cu Constituția a normelor contestate, limitîndu-se exclusiv la verificarea întrunirii următoarelor condiții:
  - a) obiectul excepției intră în categoria actelor prevăzute la art. 135 alin. (1) lit. a) din Constituție;
  - b) excepția este ridicată de către una din părți sau reprezentantul acesteia ori este ridicată de către instanța de judecată din oficiu;
  - c) prevederile contestate urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei;



28  
d) nu există o hotărâre anterioară a Curții Constituționale avînd ca obiect prevederile contestate.

9. Totodată, instanța de judecată atestă că, la 09 februarie 2016, Curtea Constituțională a Republicii Moldova a adoptat Hotărârea nr.2 Pentru interpretarea articolului 135 alin.(1) lit.a) și g) din Constituția Republicii Moldova (excepția de neconstituționalitate) (sesizarea nr. 55b/2015)", prin care s-a decis că în cazul existenței incertitudinii privind constituționalitatea legilor, hotărârilor Parlamentului, decretelor Președintelui Republicii Moldova, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, *ce urmează a fi aplicate la soluționarea unei cauze* aflate pe rolul său.
10. Conform §79-80 din Hotărârea Curții Constituționale nr.2 din 09 februarie 2016, pentru interpretarea art. 135 alin. (1) lit. a) și lit. g) din Constituție, controlul concret de constituționalitate pe cale de excepție constituie singurul instrument prin intermediul căruia cetățeanul are posibilitatea de a acționa pentru a se apăra împotriva legislatorului însuși, în cazul în care, prin lege, drepturile sale constituționale sunt încălcate.  
Curtea menționează că, dreptul de acces al cetățenilor prin intermediul excepției de neconstituționalitate la instanța constituțională reprezintă un aspect al dreptului la un proces echitabil.
11. Potrivit § 82-83 din aceeași Hotărâre, Curtea a reținut că, judecătorul ordinar nu se va pronunța asupra temeiniciei sesizării sau asupra conformității cu Constituția a normelor contestate, ci se va limita exclusiv la verificarea întrunirii următoarelor condiții: obiectul excepției intră în categoria actelor cuprinse la articolul 135 alin. (1) lit. a) din Constituție; excepția este ridicată de către una din părți sau reprezentantul acesteia, sau indică faptul că este ridicată de către instanța de judecată din oficiu; prevederile contestate *urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei*<sup>1</sup>, nu există o hotărâre anterioară a Curții avînd ca obiect prevederile contestate.
12. Înalta Curte a statuat că, sesizarea privind excepția de neconstituționalitate se prezintă Curții Constituționale de către judecătorii/completele de judecată din cadrul Curții Supreme de Justiție, curților de apel și judecătoriilor, pe rolul cărora se află cauza, în temeiul aplicării directe a articolului 135 alineatul (1) lit.a) și g) din Constituția Republicii Moldova.
13. Instanța reține că, verificarea constituționalității normelor contestate constituie competența exclusivă a Curții Constituționale. Astfel, judecătorii ordinari nu sunt în drept să refuze părților sesizarea Curții Constituționale, decât doar în condițiile menționate la § 82.
14. Prin Decizia nr.10 din 19 ianuarie 2017, §17, Curtea Constituțională a stabilit că, excepția de neconstituționalitate este un instrument de apărare a drepturilor și libertăților fundamentale și poate fi ridicată doar în cadrul examinării unei cauze în instanța de judecată. Prin urmare, *normele contestate trebuie să fie aplicabile* la soluționarea cauzei aflate pe rolul instanței de judecată.
15. Mai mult, în Decizia nr.133 din 05 decembrie 2019, § 23, Curtea a notat că, odată ce excepția de neconstituționalitate reprezintă o problemă juridică a cărei rezolvare trebuie să preceadă soluționarea litigiului de care este legată, *aplicabilitatea și relevanța normei contestate* pentru soluționarea litigiului principal constituie o condiție esențială pentru admisibilitatea sesizării.
16. Totodată, judecătorul ordinar nu se pronunță asupra temeiniciei sesizării sau asupra conformității cu Constituția a normelor contestate, limitându-se exclusiv la verificarea întrunirii următoarelor condiții:

- a) obiectul excepției intră în categoria actelor cuprinse la articolul 135 alin.(1) lit.a) din Constituție;
  - b) excepția este ridicată de către una din părți sau reprezentantul acesteia, sau indică că este ridicată de către instanța de judecată din oficiu;
  - c) prevederile contestate urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei;
  - d) nu există o hotărâre anterioară a Curții având ca obiect prevederile contestate.
17. În continuare, instanța de judecată urmează să analizeze dacă, la caz, sunt întrunite cumulativ condițiile pentru ridicarea excepției de neconstituționalitate invocată.  
*Dacă obiectul excepției intră în categoria actelor prevăzute la art.135 alin. (1) lit.a) din Constituție.*
18. Potrivit art.135 alin.(1) lit.a) din Constituția Republicii Moldova, Curtea Constituțională exercită, la sesizare, controlul constituționalității legilor și hotărârilor Parlamentului, a decretelor Președintelui Republicii Moldova, a hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, precum și a tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte.
19. Având în vedere prevederile menționate, instanța de judecată relevă că această condiție este întrunită la caz, or se solicită controlul constituționalității prevederilor de la art.13 alin.(1) lit.f<sup>1</sup>) și art. 53 alin. (5) lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice.  
*Dacă excepția este ridicată de către una din părți sau reprezentantul acesteia ori este ridicată de către instanța de judecată din oficiu.*
20. Instanța de judecată constată că cererea privind ridicarea excepției de neconstituționalitate este înaintată de către reprezentantul reclamantului SRL ”His East” – avocatul Bîrcă Valeriu, deci și această condiție este întrunită în speță.
21. Aici este de notat că excepția de neconstituționalitate ridicată de avocatul părții în proces este formulată de subiectul căruia i s-a conferit acest drept, pe baza articolului 135 alin. (1) lit. a) și g) din Constituție, așa cum a fost interpretat acesta prin Hotărârea Curții Constituționale nr. 2 din 09 februarie 2016.  
*Dacă prevederile contestate urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei.*
22. Instanța de judecată reține că prevederile contestate urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei deoarece după cum s-a constatat pînă în Consiliul orașenesc Ștefan Vodă și Primarul orașului Ștefan Vodă, s-au expus în sensul neadmiterii cererii de chemare în judecată depuse de S.R.L. „His East”, invocînd prevederile art.13 alin.(1) lit.f<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice (în redactarea Legii nr. 193/2023 pentru modificarea unor acte normative, în vigoare din 02.08.2023, conform cărora, terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață sînt nepasibile de privatizare, opinînd că terenul aferent construcției cu nr.cadastral 8501211.116, nu este pasibil privatizării.  
Având în vedere cele expuse, se atestă că și această condiție este întrunită la caz.  
*Dacă nu există o hotărâre anterioară a Curții Constituționale având ca obiect prevederile contestate.*
23. Instanța de judecată reține faptul că în privința constituționalității art. art.13 alin.(1) lit.f<sup>1</sup>) și art. 53 alin. (5) lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice nu există o hotărâre anterioară a Curții Constituționale.
24. Reieșind din cele expuse și reținînd faptul că, normele solicitate a fi supuse controlului de constituționalitate, urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei de contencios administrativ, instanța de judecată conchide că sunt întrunite cumulativ cele patru condiții stabilite de lege pentru ridicarea excepției de neconstituționalitate.
25. În conformitate cu art.12<sup>1</sup> , 269-270 Codul de procedură civilă, art.230 Cod administrativ, instanța de judecată,

d i s p u n e:

31

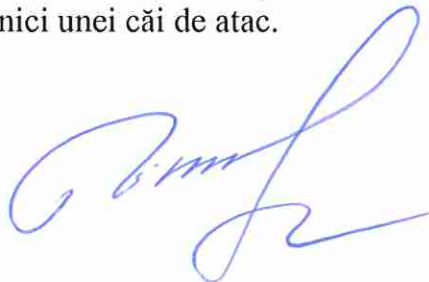
Se admite cererea privind ridicarea excepției de neconstituționalitate înaintată de reprezentantul reclamantului SRL "His East" – avocatul Bîrcă Valeriu, în cadrul examinării cererii de chemare în judecată depusă de SRL "His East" împotriva Primăriei or.Ștefan Vodă și Consiliului orășănesc Ștefan Vodă cu privire la obligarea emiterii actului administrativ și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției private.

Se ridică excepția de neconstituționalitate a sintagmelor "*terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață*" de la art.13 alin.(1) lit.f<sup>1</sup>) și art. 53 alin. (5) lit. c<sup>1</sup>) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice".

Se remite în adresa Curții Constituționale a Republicii Moldova, prezenta Încheiere și sesizarea cu privire la controlul constituționalității normelor enunțate.

Încheierea nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,  
Judecătorul



Victoria RAILEAN