

D E C I Z I E

19 noiembrie 2014

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul Svetlana Filincova

Judecătorii Iurie Bejenaru, Elena Covalenco, Dumitru Mardari, Galina Stratulat

examinînd recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Mils”, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Mils” cu privire la anularea actului administrativ și a contractului de arendă, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 mai 2014 prin care a fost admis apelul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, casată hotărîrea Judecătoriei Centru mun.Chișinău din 29 noiembrie 2013 și emisă o nouă hotărîre de admitere a acțiunii,

c o n s t a t ă

La 23 ianuarie 2013 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Mils” cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pămînt din Calea Ieșilor, 22 (parcul „La izvor”) SRL „Mils”, în partea ce ține de darea în arendă a lotului de pămînt cu suprafața de 0,0634 ha și anularea contractului de arendă nr.5960/2012 din 05 noiembrie 2012 încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „Mils” în partea ce ține de darea în arendă a lotului de pămînt cu suprafața de 0,0634 ha.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pămînt din str.Calea Ieșilor, 22 (parcul „La izvor”) SRL „Mils”, s-au dat în arendă, pe un termen de 5 ani loturile de pămînt: nr.1 - cu suprafața de 0,1136 ha, pentru proiectarea și construirea unui centru de agrement multifuncțional din contul demolării imobilului privat existent și nr.2 – cu suprafața de 0,0634 ha, pentru proiectarea și reconstrucția havuzului cu organizarea unei terase de vară.

Susține că în urma controlului obligatoriu de legalitate a deciziei în corespundere cu art.64 din Legea nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, s-a constatat că decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare în partea ce ține de darea în arendă a lotului de pămînt cu suprafața de 0,0634 ha.

Afirmă reclamantul că, în conformitate cu art.68 alin.(1) din Legea privind administrația publică locală a notificat la 3 decembrie 2012, Consiliul municipal Chișinău cu privire la abrogarea parțială a deciziei nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012, în termen de 30 de zile, iar prin scrisoarea de răspuns înregistrată cu nr.07-119/7527 din 26 decembrie 2012, parvenită în adresa Oficiului Teritorial Chișinău la data de 28 decembrie 2012 Primăria mun.Chișinău s-a expus asupra notificării respective, considerînd-o nefondată.

Consideră reclamantul că decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 contravine legislației în vigoare și solicită anularea parțială, deoarece lotul de pămînt cu suprafața de 0,0634 ha este amplasat în hotarele spațiilor verzi, aprobate prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.19/1 din 28 septembrie 2000 și are statut de zonă protejată de importanță națională, acordat prin Hotărîrea Guvernului nr.978 din 2 septembrie 2004.

Remarcă că sectorul de teren cu suprafața de 0,0634 ha poate fi format ca bun imobil separat, deoarece întrunește condițiile principale de formare a bunurilor imobile, prevăzute la art.7 din Legea nr.354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

Mai menționează că la adoptarea deciziei nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 Consiliul municipal Chișinău nu a respectat prevederile art.34 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova, precum și art.9 alin.(2) din Legea nr.317 din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale.

Susține că normele invocate mai sus nu admit abateri și prevăd conduita de urmat, iar încălcarea acestor norme duce la nulitatea actului, or, art.220 alin.(1) Cod Civil prevede că actul juridic ce contravine normelor imperative este nul, iar Legea contenciosului administrativ stipulează că constituie temei de anulare a actului administrativ dacă acesta este emis contrar legii.

La 26 iunie 2013 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a înaintat o cerere suplimentară la cererea de chemare în judecată prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pămînt din Calea Ieșilor, 22 (parcul „La izvor”) SRL „Mils” , în partea ce ține de darea în arendă a lotului de pămînt cu suprafața de 0,0634 ha și anularea contractului de arendă nr.5960/2012 din 05 noiembrie 2012 încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „Mils” în partea ce ține de darea în arendă a lotului de pămînt cu suprafața de 0,0634 ha.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru mun.Chișinău din 29 noiembrie 2012 acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 mai 2014 a fost admis apelul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, casată hotărîrea Judecătoriei Centru mun.Chișinău din 29 noiembrie 2013 și emisă o nouă hotărîre prin care au fost declarate nule decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 cu privire la darea în arendă a unui lot de pămînt din str.Calea Ieșilor 22 (parcul „La izvor”) firmei „Mils” SRL și contractul de arendă nr.5960/2012 din 05 noiembrie 2012 încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „Mils”.

La 28 iulie 2014 SRL „Mils” a depus recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 mai 2014, solicitînd casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că decizia instanței de apel a fost emisă cu încălcarea esențială și aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural.

Totodată menționează că instanța de apel la adoptarea deciziei și-a depășit limitele, deoarece obiectul pricinii în cauză este anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pămînt din Calea Ieșilor 22 (parcul „La izvor”) SRL „Mils”, doar în partea ce ține de darea în arendă a lotului de pămînt cu suprafața de 0,0634 ha și anularea contractului de arendă nr.5960/2012 din 5 noiembrie 2012 încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „Mils” doar în partea ce ține de darea în arendă a lotului de pămînt cu suprafața de 0,0634 ha, însă prin decizia sa instanța de apel a adoptat o hotărîre nouă prin care a anulat integral decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 și contractul de arendă nr.5960/2012 din 05 noiembrie 2012.

Prin urmare, consideră evident că examinarea cauzei în apel a avut loc cu încălcarea prevederilor art.373 alin.(1) CPC, or, instanța de apel a ieșit din limitele cerințelor invocate în cererea de apel a Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, fapt inadmisibil conform normei procedurale.

Susține că destinația terenurilor date în arendă este integral compatibilă cu destinația spațiilor verzi și nu cade sub incidența art.20 alin.(2) al Legii nr.591 din 23 septembrie 1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale.

Mai afirmă că actualmente havuzul dat amplasat pe suprafața de 0,0634 ha se află într-o stare deplorabilă, creează o imagine neestetică pentru împrejurimi, este într-o stare nefuncțională. Scopul principal al luării în arendă de către firmă a acestui lot de teren a fost reconstrucția havuzului din contul mijloacelor financiare ale SRL „Mils”.

Invocă că instanța de apel nu a dat importanță faptului că terenul cu suprafața de 0,0634 ha atribuit prin decizia contestată, atît după parametri cît și după amplasare nu poate fi format ca bun imobil separat.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei instanței de apel din 29 mai 2014 a fost expediată în adresa părților la 13 iunie 2014, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f.d.132), însă careva date care ar atesta recepționarea acesteia la materialele cauzei lipsesc.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurenta SRL „Mils” s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul, la 28 iunie 2014, în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe.

Materialele cauzei denotă că, înaintînd acțiunea în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Mils”, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pămînt din Calea Ieșilor, 22 (parcul „La izvor”) SRL „Mils”, în partea ce ține de darea în arendă a lotului cu suprafața de 0,0634 ha și anularea contractului de arendă nr.5960/2012 din 05 noiembrie 2012 încheiat între Primăria mun.Chișinău și SRL „Mils” în partea ce ține de darea în arendă a lotului de pămînt cu suprafața de 0,0634 ha.

Prima instanță fiind investită cu acțiunea în cauză, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii și respingerii acesteia.

Judecînd apelul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, instanța de apel a considerat de a-l admite, a casa hotărîrea primei instanțe integral și a emite o nouă hotărîre de admitere a acțiunii prin care s-au declarat nule decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 cu privire la darea în arendă a unui lot de teren din Calea Ieșilor 22 (parcul „La izvor”) SRL „Mils” și contractul de arendă nr.5960 din 05 noiembrie 2012 .

Instanța de recurs, verificînd legalitatea deciziei instanței de apel, prin prisma criticelor formulate în recurs, conchide că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe cînd prima instanță, justificat și amplu argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, avînd în susținere cadrul legal aplicabil în speță, corect a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii și respingerii acesteia.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține că, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de teren din str.Calea Ieșilor 22 (parcul „La izvor”) firmei „Mils” SRL, s-au dat în arendă pe un termen de cinci ani, fără drept de privatizare, loturile de pămînt : nr.1 – cu suprafața de 0,1136 ha pentru proiectarea și construirea unui centru de agrement multifuncțional din contul demolării imobilului privat existent și nr.2 – cu suprafața de 0,0634 ha pentru proiectarea și reconstrucția havuzului cu organizarea unei terase de vară (f.d.6-8).

Conform contractului de arendă nr.5960/2012 din 05 noiembrie 2012 încheiat între Primăria mun.Chișinău în calitate de proprietar și SRL „Mils” în calitate de arendaș a fost dat în arendă lotul de pămînt cu nr. cadastral 0100518130 cu suprafața de 0,1136 ha și lotul de pămînt cu nr. cadastral 0,0634 ha situate în mun.Chișinău, str.Calea Ieșilor 22 (parcul „La izvor”) (f.d.41-43).

Conform art.42 Cod Funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

Conform art.10 alin.(3) al Legii nr.523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale”, nimeni nu are dreptul să retragă în mod forțat patrimoniul proprietarului public, cu excepția cazurilor prevăzute de legislația în vigoare, precum și să ceară comasarea acestuia cu bunurile altui proprietar.

Iar potrivit art.11 al aceleiași legi, proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este imprescriptibilă. Ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale. Această proprietate poate fi dată în administrare sau

închiriată în condițiile legii. Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor prezentului articol sunt lovite de nulitate absolută.

Raportînd normele citate mai sus la actele cauzei, se atestă că terenul situat pe str.Calea Ieșilor 22 mun.Chișinău cu suprafața de 0,0634 ha constituie proprietate municipală și doar Consiliul municipal Chișinău are dreptul să-l gestioneze fără intervenția altcuiva.

Astfel, odată ce s-a dovedit că Consiliul municipal Chișinău este investit cu dreptul de a gestiona terenul menționat mai sus, corect a dispus darea în arendă a acestuia.

La caz mai urmează de relatat că lotul de pămînt cu suprafața de 0,0634 ha dat în arendă prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 după parametri și după amplasare nu poate fi format ca bun imobil separat.

Or, conform art.7 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28 octombrie 2004 condițiile de formare a bunului imobil sunt: a) bunurile formate să corespundă destinației inițiale, să fie respectate normele de apărare împotriva incendiilor, normele sanitare, ecologice, urbanistice ori schimbarea destinației să se facă în cadrul procedurii de formare sau pînă la inițierea ei; b) să nu se formeze un bun imobil care nu va putea fi utilizat constant conform destinației sau ale cărui condiții de utilizare vor fi înrăutățite; c) bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere, să fie posibilă asigurarea, după necesitate, a terenurilor destinate construcției cu conducte de apă, cu canalizare etc.; d) încăperea izolată ce se formează să fie asigurată cu intrare separată; e) bunurile imobile să fie formate ca bunuri separate în fiecare unitate administrativ-teritorială dacă hotarele terenului ce se formează se intersectează cu hotarele diferitelor unități administrativ-teritoriale; f) configurația, dimensiunile și alți indici ai bunului imobil ce se formează să fie conforme cerințelor planului sau regimului stabilit dacă acest bun se formează pe un teritoriu unde există plan urbanistic al localității sau dacă este stabilit un regim special de folosință a terenului sau a construcției; g) să se țină cont, la formarea bunurilor imobile cu destinație agricolă, de normele agrotehnice, de alte norme și reguli prevăzute de legislație pentru această categorie de terenuri; h) proiectarea hotarelor terenurilor destinate construcțiilor, forma și dimensiunile lor să fie conforme normelor stabilite în legislația cu privire la urbanism; i) persoana interesată în formarea construcției, apartamentului, încăperii izolate ce implică lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construire să obțină o astfel de autorizație și să depună o copie de pe ea la oficiul cadastral teritorial.

Prin urmare, prima instanță corect a ajuns la concluzia că terenul cu suprafața de 0,0634 ha atît după amplasament cît și după configurație nu acordă posibilitatea amplasării noilor obiective, însă permite posibilitatea dării acestuia în arendă în conformitate cu art.4 alin.(9) al Legii nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de cumpărare-vînzare a pămîntului, care statuează expres că vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pămîntului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vînzarea-cumpărarea terenului care

nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Nu poate fi reținută concluzia instanței de apel referitor la faptul că lotul de pământ cu suprafața de 0,0634 ha este amplasat în hotarele spațiilor verzi, iar conform art.20 al Legii nr.591 din 23 septembrie 1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale, organul administrației publice nu era în drept să transmită în arendă acest teren, deoarece prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/25-35 din 25 octombrie 2012 au fost atribuite în arendă SRL „Mils” 2 loturi de pământ printre care și terenul cu suprafața de 0,0634 ha pentru proiectarea și reconstrucția havuzului, respectiv destinația acestui teren este direct compatibilă cu destinația spațiilor verzi și nu cade sub incidența articolului menționat.

În conexiunea celor expuse se constată că instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, cauza cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe cînd prima instanță în mod temeinic și legal a respins acțiunea.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Mils”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 29 mai 2014, și se menține hotărîrea Judecătoriei Centru mun.Chișinău din 29 noiembrie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Mils” cu privire la anularea actului administrativ și a contractului de arendă.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Elena Covalenco

Dumitru Mardari

Galina Stratulat