

ÎNCHEIERE

24 decembrie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Novac
Tatiana Vieru, Oleg Sternioală,

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Consiliul Municipal Chișinău, Primăria mun. Chișinău,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Luconex Plus”, către Consiliul Municipal Chișinău, Primăria mun. Chișinău, privind constatarea valabilității contractului de arendă și obligarea prelungirii termenului de valabilitate a certificatului de urbanism,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 iunie 2014, prin care s-au respins apelurile declarate de Societatea cu Răspundere Limitată „Luconex Plus”, Consiliul Municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru din 23 decembrie 2013,

c o n s t a ț ă:

La 01 noiembrie 2013, reclamantul SC „Luconex Plus” SRL, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului Municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, privind constatarea valabilității contractului de arendă funciară nr. 3429/2002, încheiat la 16 decembrie 2002, în privința lotului de teren cu suprafața de 1,2 ha, nr. cadastral 0100202815, prelungit prin efectul legii; obligarea Primăriei mun. Chișinău să prelungească pentru o perioadă de 12 luni valabilitatea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 670/11 din 03 august 2011; obligarea Primăriei mun. Chișinău să nu împiedice, direct sau prin intermediul subdiviziunilor sale, eliberarea proiectului și construirea obiectivului, conform Certificatului de urbanism nr. 670/11 din 03 august 2011.

În motivarea cererii reclamantul a invocat că, la 05.12.2002, Primăria mun. Chișinău a emis decizia nr. 27/24-1 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. C. Stere, SRL „Luconex Plus”, prin care a repartizat către „Luconex Plus” SRL lotul de pământ cu suprafața de 1,2 ha din str. C.

Stere, pentru proiectarea și construirea unui sediu cu spațiu locativ.

La 16.12.2002, a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 3429/2002, în temeiul căruia lotul de teren cu suprafața 1,2 ha, nr. cadastral 0100202815, a fost transmis în arendă pentru o perioadă de 5 ani către „Luconx Plus” SRL.

La 02.04. 2003, Primăria mun. Chișinău a eliberat către „Luconex Plus” SRL certificatul de urbanism nr. 4374, prin care, a autorizat proiectarea unui sediu cu spațiu locativ. După eliberarea certificatului de urbanism au intervenit mai multe circumstanțe care nu depindeau de voința „Luconex Plus” SRL, însă care au stopat elaborarea proiectului.

La 11.01.2008, „Luconex Plus” SRL a înregistrat „Luconex Plus” la Camera înregistrării de Stat ca o nouă societate.

La 27.06.2008, Primăria mun. Chișinău, „Luconex Plus” SRL și „Luconex Plus” SRL au semnat un proces-verbal de modificare și completare a contractului de arendă funciară nr. 3429/2002 din 16.12.2002, în temeiul căruia s-a decis a substitui arendașul „Luconex Plus” SRL cu „Luconex Plus” SRL începând cu data de 13.05.2008, a modifica destinația terenului din str. C. Stere, cu suprafața de 1,2 ha atribuit pentru „proiectarea , și construirea unui sediu cu spațiu locativ, fără defrișarea spațiilor verzi, cu executarea lucrărilor de consolidare a terenului” în „proiectarea și construirea unui sediu cu obiective de menire social-culturală, a prelungi pe o perioadă de patru ani termenul de arendare a lotului de pământ și a stabili termenul de valabilitate a contractului de arendare până la 16.12.2011, a stabili, începând cu data de 16 decembrie 2006, mărimea arende funciare pentru arendarea terenului în sumă de 124 608 lei/an.

La 04.06.2008, Primăria municipiului Chișinău a eliberat către „Luconex Plus” SRL certificatul de urbanism nr. 529/08, prin care a autorizat elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui sediu cu obiective de menire social-culturală. Susține că, nu a putut începe lucrările de elaborare a proiectului obiectivului care urma să fie construit de îndată, din motiv că autoritățile responsabile din cadrul Primăriei mun. Chișinău au decis să efectueze anumite modificări în Planul urbanistic zonal.

Menționează că, cu întârziere, totuși „Luconex Plus” SRL a purces la acumularea documentației de proiect, necesare pentru obținerea Autorizației de construire. Astfel, indică că, s-au efectuat lucrări de tasare și rigidizare a pantei, s-au efectuat lucrările geodezice, iar în baza acestora s-a elaborat propunerea (schița) de proiect.

La 03.08.2011, Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism nr. 670/11 către „Luconex Plus” SRL, prin care din nou s-a autorizat elaborarea documentației de proiect pentru construirea unui sediu cu obiective de menire social-culturală, în limitele terenului arendat.

La 16.12.2011, termenul contractului de arendă funciară nr. 3429/2002 din 16.12.2002 a expirat, însă „Luconex Plus” SRL a continuat să achite plata de arendă și, din lipsa unor temeuri legale de încetare a raporturilor contractuale, termenul contractului de arendă s-a prelungit prin efectul legii.

Menționează că, „Luconex Plus” SRL s-a adresat de mai multe ori către subdiviziunile Primăriei mun. Chișinău în vederea conlucrării la elaborarea documentației de proiect. Consideră că, prin asemenea acțiuni subdiviziunile din cadrul Primăriei mun. Chișinău au împiedicat realizarea contractului de arendă.

La 04.10.2013, „Luconex Plus” SRL s-a adresat cu o cerere către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău prin care a solicitat: să se constate că contractul de arendă funciară este valabil și prelungit prin efectul legii; să se prelungească pentru o perioadă de 12 luni valabilitatea certificatului de urbanism pentru proiectare; să se dispună subdiviziunilor și reprezentanților Primăriei mun. Chișinău, să nu împiedice procesul de elaborare a proiectului și construirea obiectivului.

La 29.10. 2013, Primăria mun. Chișinău a refuzat satisfacerea cererii prealabile, menționând că certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 670/11 din 03.08.2011 nu poate fi prelungit din motiv că nu a fost prelungit contractul de arendă funciară nr. 3429/2002 din 16.12.2002 și că Primăria mun. Chișinău nu poate prelungi contractul de arendă funciară nr. 3429/2002 din 16.12.2002 prin constatarea sa.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru din 23 decembrie 2013 s-a admis acțiunea parțial. S-a constatat valabilitatea contractului de arendă funciară nr. 3429/2002 din 16.12.2002 a terenului cu suprafața de 1,2 ha cu nr. cadastral 0100202815, încheiat între Primăria mun. Chișinău și „Luconex Plus” SRL, prelungit prin efectul legii. S-a obligat Primăria mun. Chișinău să prelungească pentru o perioadă de 12 luni valabilitatea Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 670/11 din 03.08.2011, eliberat „Luconex Plus” SRL.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 iunie 2014, s-au respins apelurile declarate de „Luconex Plus” SRL, Consiliul Municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru din 23 decembrie 2013.

La data de 24 septembrie 2014 Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au declarat recurs, în termen legal, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii instanței de fond și a deciziei Curții de Apel Chișinău din 24.06.2014 cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului, recurenții au indicat că nu sunt de acord cu hotărârea instanței de fond și instanței de apel, considerând că acestea au încălcat normele de drept material și procedural și nu au elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii.

Indică recurenții, că în legislația Republicii Moldova este prevăzut expres termenul de prescripție care trebuie respectat de către părți, ceea ce de către intimat nu a fost respectat, astfel a fost încălcat art. 17 al Legii contenciosului administrativ în care este stipulat „cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, termenul de 30 de zile este termenul de prescripție.

De asemenea mai indică că potrivit prevederilor art. 42 din Codul funciar al R.M., terenul solicitat aflându-se în intravilanul municipiului Chișinău, constituie proprietate municipală. Conform art. 9 al Codului funciar al R.M. și art. 14 alin. 2 lit. b) și lit.e), 77 alin. (2) și (3) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”, Consiliul municipal decide atribuirea în temeiul deciziei consiliului local sau raional și propune schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz în condițiile legii.

Mai indică că instanța constatând valabilitatea contractului de arendă funciară nr. 3429/2002 nu a luat în considerație faptul că situație dată contravine principiului general al dreptului civil privind apariția drepturilor și obligațiilor civile, întru cât potrivit art. 8 (2) lit. a) CC drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice încheiate la libera voință a părților.

Consideră recurenții că instanța a ignorat prevederea imperativă a art. 667 alin. (2) CC care reglementează expres - obligarea la încheierea unui contract este interzisă și constatarea valabilității contractului de arendă funciară prelungit este interzis.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Consiliul Municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu dispoziția art. 432 alin.(1) CPC, părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Conform prevederilor art.433 lit.a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că temeiurile recursului declarat nu se încadrează în prevederile art.432 alin.(2), (3) și (4) CPC, cauza fiind judecată cu respectarea normelor de drept material și procesual, astfel, recursul fiind vădit neîntemeiat.

Argumentele invocate de Consiliul Municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău în cererea de recurs că hotărârile judecătorești sunt ilegale și poartă un caracter declarativ și nu pot fi reținute.

Dezacordul cu hotărârea primei instanțe și instanței de apel prin relatarea situației în viziunea recurentului, este inadmisibilă din considerentele că nu se încadrează în prevederile art.432 alin.(2), (3) și (4) CPC și nu constituie temei de casare a hotărârilor, deoarece recursul exercitat are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea lor dar nu și temeinicia în fapt.

În acest sens, completul reamintește prin prisma jurisprudenței CEDO, fosta Comisie a arătat că „... art.6 parag.1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-

se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes.” (*cauza Rebait și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995*).

Călăuzindu-se de art.440 CPC al RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ a constatat existența unuia din temeiurile prevăzute la art.433 CPC și anume la lit.a), care expres prevede că cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4) CPC.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că instanța de fond și de apel a examinat pricina sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate și a aplicat corect normele de drept material, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Consiliul Municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin.(2), 433 lit.a), art.440 alin.(1) CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Consiliul Municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău , se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Judecătorii

Svetlana Novac

Tatiana Vieru

Oleg Sternioală