

Prima instanță: Curtea de Apel Chișinău
Judecător: Secrieru Ion

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție
D E C I Z I E

10 iulie 2013

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ
al Curții Supreme de Justiție

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Nicolae Clima
Ion Vîlcov
Iurie Diaconu
Vera Macinskaia

examinînd recursul declarat de C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L.,

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. împotriva Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, privind contestarea actului administrativ, obligarea Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău de a vinde la prețul normativ terenul de pământ cu nr. cadastral 0100506015, cu suprafața de 0,76 ha, aferent imobilului amplasat în mun. Chișinău, str. Calea Iașilor, 67 aflat în folosința C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., repararea prejudiciului material și moral și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2012, prin care acțiunea înaintată de C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., a fost respinsă ca fiind nefondată,

A C O N S T A T A T :

La 09 octombrie 2012, reclamanta C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., a înaintat în instanța de contencios administrativ o acțiune împotriva Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, privind contestarea actului administrativ, obligarea Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău de a vinde la prețul normativ terenul de pământ cu nr. cadastral 0100506015, cu suprafața de 0,76 ha, aferent imobilului amplasat în mun. Chișinău, str. Calea Iașilor, 67 aflat în folosința C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta C.Ș.P. "Tisăr-Invest" S.R.L. a indicat că, la 02 septembrie 2011, a înaintat Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău o cerere cu nr. 06-111/5463, prin care a solicitat privatizarea terenului nr. cadastral 0100506015, cu suprafața de 0,76 ha, aferent imobilului din Calea Ieșilor, 67, care-i aparține cu titlu de proprietate.

Susține reclamanta că, a prezentat pîrîților toate actele necesare pentru privatizarea terenului, în concordanță cu prevederile art. 4, alin. (5) al Legii nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului, Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin hotărârea de Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

Mai menționează reclamanta că, potrivit pct. 15 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, cererea și documentele anexate, primarul este obligat să le înregistreze și în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze pregătiri a materialelor pentru decizia consiliului local: să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric; să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr. 2 la Regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sînt părți componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent; să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv; după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare - cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

Reclamanta C.Ș.P. "Tisăr-Invest" S.R.L. mai invocă că, la 06 decembrie 2011, pentru realizarea procesului de vânzare-cumpărare a terenului de pămînt, primăria mun. Chișinău a perfectat proiectul deciziei Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat din Calea Ieșilor, 67 al C.Ș.P. "Tisăr-Invest" S.R.L., care pînă în prezent nu a fost adoptată.

Menționează reclamanta că, la adresările acesteia inițial a fost informat despre faptul că nu poate fi convocat Consiliul municipal, însă și după reluarea activității acestuia chestiunea dată nu a fost soluționată.

Susține reclamanta că, la 06 septembrie 2012 a înaintat o cerere prealabilă cu nr. 01-1059, în adresa Consiliului municipal Chișinău privind vânzarea terenul de pămînt cu nr. cadastral 0100506015, cu suprafața de 0,76 ha, aferent imobilului din Calea Ieșilor, 67, proprietate a C.Ș.P. "Tisăr-Invest" S.R.L.

Reclamanta invocă că, recent a aflat că potrivit scrisorii Primăriei mun. Chișinău nr. 07-111/5463/11 din 20 septembrie 2012, proiectul deciziei Consiliului municipal pe chestiunea dată a fost propus ordinei de zi a ședinței Consiliului mun. Chișinău din 15 mai 2012, însă a fost exclus fără careva argumente. Potrivit aceleași scrisori, includerea ulterioară pe ordinea zi a proiectului de decizie „Cu privire la privatizarea

terenului aferent obiectivului din Calea Ieșilor, 67 al C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., ține de competența Primarului general sau unuia dintre consilieri, în conformitate cu prevederile art. 18 (1) și (2) din nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală.

Mai indică reclamanta că, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 22 mai 2007, Consiliul municipal Chișinău a fost obligat necondiționat: să reconfirme repartizarea după C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. a lotului de pământ în hotarele noi cu suprafața de 0,76 ha din Ieșilor, 67 mun. Chișinău conform planului din 29 octombrie 2004 și actului de transmitere în natură a liniilor roșii în limitele lotului de pământ din 11 februarie 2005 elaborat de către Direcția generală arhitectură și urbanism a Primăriei mun. Chișinău; să elibereze titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren pentru lotul reconfirmat după C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. cu suprafața de 0,76 ha din str. Calea Ieșilor, nr. 67; să elibereze certificatul de reconfirmat pentru proiectarea planului general a valorificării lotului în legătură cu corectarea liniilor roșii.

Menționează reclamanta C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. că, decizii similare de atribuire a lotului de pământ au fost emise de către Primăria mun. Chișinău (decizia nr. 4/21-48 din 31.01.1997) și de către Consiliul municipal Chișinău (decizia nr. 27/4-14 din 26.12.2000, nr. 28/52-6 din 2005).

Consideră reclamanta că, prin nesoluționarea cererii de vânzare-cumpărare a terenului de pământ i-au fost lezate drepturile ocrotite de lege, constând în dreptul de cumpărare a terenului de pământ nominalizat, drept acordat prin Legea Republicii Moldova, privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308- XIII din 25 iulie 1997 și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

Solicită reclamanta C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., admiterea acțiunii. A obliga Consiliul municipal și Primăria municipiului Chișinău de a vinde terenul de pământ cu nr. cadastral 0100506015, cu suprafața de 0,76 ha, aferent imobilului din Calea Ieșilor, 67, proprietate a C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. și obligarea pârâților de a recupera prejudiciul cauzat (material și moral) precum și cheltuielile de judecată.

Ulterior, reclamanta C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., a înaintat o cerere de concretizare a cerințelor, în motivarea căreia a indicat că, prețul normativ al terenului de pământ cu nr. cadastral 0100506015, aferent imobilului din Calea Ieșilor, 67 cu suprafața de 0,76 ha a fost stabilit în mărime de 1 003 425,0 lei prin proiectul deciziei Consiliului municipal Chișinău perfectat și avizat în modul stabilit, anexat la cererea de chemare în judecată.

Susține reclamanta că, prin nesoluționarea cererii de vânzare - cumpărare a terenului de pământ au fost lezate drepturile ocrotite de lege, constând în dreptul la cumpărarea terenului de pământ nominalizat, drept acordat prin Legea Republicii

Moldova privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

Solicită reclamanta C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. admiterea acțiunii. A obliga Consiliul municipal și Primăria municipiului Chișinău de a vinde la prețul normativ de 1 003 425,0 lei terenul de pământ cu nr. cadastral 0100506015, cu suprafața de 0,76 ha, aferent imobilului din Calea Ieșilor, 67, proprietate a C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., repararea prejudiciului material și moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2012, acțiunea înaintată de C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. împotriva Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, privind contestarea actului administrativ, obligarea de a vinde la prețul normativ terenul de pământ cu nr. cadastral 0100506015, cu suprafața de 0,76 ha, aferent imobilului amplasat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor, 67 aflat în folosința C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. și recuperarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca fiind nefondată.

Invocînd ilegalitatea acestei decizii, la 30 ianuarie 2013, C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea acestuia, casarea integrală a hotărîrii primei instanțe recurate, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care acțiunea înaintată să fie admisă integral.

În motivarea recursului a indicat că, hotărîrea Curții de Apel Chișinău, este ilegală, deoarece au fost adoptată cu aplicare eronată a normelor de drept material.

Copia motivată a hotărîrii recurate, a fost recepționată de către recurenta C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. la 13 decembrie 2012, iar recursul a fost declarat la 30 ianuarie 2013, prin urmare instanța de recurs constată că recursul a fost depus în interiorul termenului de două luni prevăzut în art. 434 C.P.C..

Studiind materialele dosarului, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul declarat de C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. neîntemeiat și care urmează a fi respins.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente. În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul este în drept, să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, reclamanta C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. la 04 septembrie 2008 a încheiat cu Primăria mun. Chișinău contractul de arendă funciară nr. 4820, potrivit căruia i-a fost dat în arendă pe un termen de cinci ani lotul de pământ cu suprafața de 0,764 ha din Calea Ieșilor 67, din mun. Chișinău, pentru proiectarea și construirea unor blocuri locative din contul demolării clădirii avariate din Calea Ieșilor 67 mun. Chișinău.

S-a constatat că, C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. la 02 septembrie 2011 s-a adresat autorității publice locale cu cerere nr. 06-111/5463 privind privatizarea terenului nr. cadastral 0100506015, cu suprafața de 0,76 ha, aferent imobilului din Calea Ieșilor, 67, aparține cu titlu de proprietate și în temeiul cererii depuse a fost perfectat și transmis Secției pentru organizarea și coordonarea activității Consiliului mun. Chișinău proiectul de decizie „Cu privire la privatizarea a terenului aferent obiectivului privat din Calea Ieșilor, 67 a C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., dar care nu a fost inclus pe ordinea de zi a CMC pentru a fi confirmată.

Totodată, s-a mai constatat că, a fost perfectat și transmis Secției pentru organizarea și coordonarea activității Consiliului mun. Chișinău proiectul de decizie „Cu privire la privatizarea a terenului aferent obiectivului privat din Calea Ieșilor, 67 a C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. la 03 ianuarie 2012, proiectul nominalizat a fost examinat la comisiile de specialitate, fiind avizat negativ de comisia pentru construcții, arhitectură și relații funciare la data de 16 februarie 2012, cât și de comisia juridică pentru ordinea publică și activitatea administrației publice locale.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție analizînd situația de fapt din prezenta speță, consideră oportun de a reitera prevederile art. Conform art. art. 2 și 3 din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, care statuiază expres că, obiect al acțiunii în contenciosul administrativ î-1 constituie - actul administrativ cu caracter normativ sau individual; contractul administrativ; nesoluționarea în termenul legal al unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

În acest sens, Colegiul judiciar menționează, noțiunea de „act administrativ” este reglementată atât în art.2 din Legea sus ciată, cât și în Rezoluția (77) 31 „Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997“. Potrivit acestor reglementări, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice și care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Instanța de recurs, reiterează și prevederile art. 3 alin. (2) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, vânzarea-cumpărarea pământului se efectuează prin contractul de vânzare-cumpărare la preț normativ, prin concurs sau la licitație. Pentru perfectarea tranzacției de vânzare-cumpărare se prezintă documente în care sunt indicați parametrii cantitativi și calitativi ai terenului, precum și dreptul deținătorului asupra terenului, eliberate, după caz: a) de organul cadastral teritorial în a cărui rază este situat terenul - pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate privată; a¹) de Agenția Relații Funciare și Cadastru - pentru

terenurile proprietate publică a statului; b) de primăria municipiului, orașului, satului (comunei) în al cărei teritoriu este situat terenul - pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

(3) Terenurile pe care sânt amplasate construcții, instalații ingineresti, plantații

multianuale si alte bunuri imobiliare se vând concomitent cu înstrăinarea bunurilor imobiliare. Prețul de vânzare a imobilului se constituie din prețul terenului plus prețul bunurilor imobiliare, amplasate pe acest teren.

(4) În scopul impozitării funciare, noul deținător al terenului și autoritatea administrației publice locale informează neîntârziat organul fiscal teritorial despre schimbarea deținătorului de teren.

(5) Toate contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor se autentifică notarial.

În conformitate cu prevederile art. 18 alin. (1), (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006, privind administrația publică locală, ședința consiliului se desfășoară conform ordinii de zi propuse de primar sau de consilierii care, în condițiile art. 16, au cerut convocarea lui. Modificarea sau completarea ordinii de zi se admite numai la începutul ședinței și se efectuează cu votul majorității consilierilor prezenți, respectându-se prevederile art. 22 alin.(1).

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, concluzia Curții de Apel Chișinău, despre necesitatea respingerii integrale a acțiunii înaintate de C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., este justă, ea avînd la bază cumulusul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea corectă și obiectivă, corespunzătoare cerințelor art. 130 CPC.

Instanța de recurs menționează, este întemeiată concluzia primei instanțe precum că, includerea pe ordinea de zi a proiectului de decizie „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat din Calea Ieșilor, 67 a CȘP „TISĂR-INVEST” S.R.L. ține de competența primarului general sau a unuia dintre consilieri în conformitate cu prevederile art. 18 din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 „Privind administrația publică locală”.

Colegiul judiciar, apreciază remarca primei instanțe, precum că, terenurile aferente se privatizează în modul stabilit de Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărarea a pământului”, iar procedura de privatizare a terenului necesar utilizării în procesul tehnologic, aferent obiectivului privat este reglementată prin Hotărârea Guvernului RM nr. 1428 din 16 decembrie 2008 „Cu privire la aprobarea Regulamentului de vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente”.

Nu poate fi reținut argumentul recurentului precum că, hotărîrea primei instanțe este neîntemeiată și ilegală, deoarece argumentele expuse în hotărîre sunt în contradicție cu situația de fapt din prezenta speță. Or, pe parcursul judecării pricinii,

s-a constatat cu certitudine că, a fost perfectat și transmis Secției pentru organizarea și coordonarea activității Consiliului mun. Chișinău proiectul de decizie „Cu privire la privatizarea a terenului aferent obiectivului privat din Calea Ieșilor, 67 a CȘP „Tisăr-Invest” S.R.L. la data de 03 ianuarie 2012, proiectul nominalizat a fost examinat la comisiile de specialitate, fiind avizat negativ de comisia pentru construcții, arhitectură și relații funciare la data de 16 februarie 2012, cât și de comisia juridică pentru ordinea publică și activitatea administrației publice locale.

În concluzie, instanța de recurs menționează că, prima instanță, corect a stabilit netemeinicia pretențiilor înaintate de C.Ș.P. „Tisăr-Invest” S.R.L. expuse în cererea de chemare în judecată, astfel, hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2012, urmează a fi menținută.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, hotărîrea Curții de Apel Chișinău este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține hotărîrea Curții de Apel Chișinău.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E :

Se respinge recursul declarat de CȘP „Tisăr-Invest” SRL.

Se menține hotărîrea Curții de Apel din 30 noiembrie 2012, în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L. împotriva Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, privind contestarea actului administrativ, obligarea Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău de a vinde la prețul normativ terenul de pământ cu nr. cadastral 0100506015, cu suprafața de 0,76 ha, aferent imobilului amplasat în mun. Chișinău, str. Calea Iașilor, 67 aflat în folosința C.Ș.P. “Tisăr-Invest” S.R.L., repararea prejudiciului material și moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

/Semnătura/ Valeriu Doagă

Judecătorii

/Semnătura/ Nicolae Clima

/Semnătura/ Ion Vîlcov

/Semnătura/ Iurie Diaconu

/Semnătura/ Vera Macinskaia

Copia corespunde originalului

Judecător:

Vera Macinskaia