

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 Svetlana Filincova

Judecătorii Svetlana Novac, Tatiana Vieru, Iurie Bejenaru, Galina Srtatulat

examinînd recursurile declarate de către Întreprinderea Mixtă „Cuanta” Societate pe Acțiuni și Consiliul municipal Chișinău, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Crystal Distribution” împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 30 octombrie 2012, prin care acțiunea a fost admisă

c o n s t a t ă

La 01 septembrie 2009 Societatea cu Răspundere Limitată „Crystal Distribution” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău intervenienți accesorii Întreprinderea Mixtă „Cuanta” Societate pe Acțiuni și Societatea pe Acțiuni „Semnal” cu privire la contestarea actului administrative.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, este proprietarul construcțiilor componente ale complexului imobiliar amplasat în mun. Chișinău, str. Zelinski, 11 nr. cadastral 0100110163.

Prin decizia nr.8/10 din 13 aprilie 1999 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pămînt din str. Zelinski 11 întreprinderii Mixte „Cuanta” SA și a deciziei nr.4/6-153 din 16 octombrie 1999 „Despre introducerea unor modificări în Decizia Primăriei mun. Chișinău nr.8/10-4 din 13 aprilie 1999”, Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au atribuit SA „Cuanta” un lot de teren cu aria de 0,35 ha - arie ulterior majorată la 0,498 ha, încadrînd astfel construcțiile private ale SRL „Crystal Distribution” în hotarele terenului luat în arendă de către respectivul beneficiar.

Consideră ilegale actele administrative contestate, ca fiind adoptate de către pîrîți cu încălcarea prevederilor legii, a competenței și a procedurii stabilite.

Prin emiterea deciziilor contestate, pîrîții au încălcat dreptul de folosință al SA „Semnal” asupra terenului aferent construcțiilor private, iar astfel, contrar prevederilor art.4 și 23 Cod funciar al RM, a fost stins dreptul SA „Semnal” asupra lotului cu suprafața de 0,498 ha.

Devenind la 17 septembrie 2007 proprietar al complexului imobiliar din str. Zelinski, 11, este nevoit să suporte caracterul lezant al actelor emise de pîrîți încă în

1999, acestea continuând a fi lezante și pentru reclamant în virtutea tentativelor intervenientului accesoriu SA „Cuanta” de a privatiza lotul de teren deținut în arendă ca fiind aferent construcției private, în pofida faptului că acesta include construcții private ale reclamantului.

La emiterea actelor administrative contestate pîrîții au eludat procedura obligatorie de formare a bunurilor imobile, stabilită expres de Hotărîrea de Guvern nr.61 din 29.01.1999, în contextul în care sectorul de teren cu suprafața de 0,35 ha constituia parte componentă a lotului atribuit SA „Semnal” prin Decizia Comitetului Executiv al Sovietului Orășenesc Chișinău din 31 septembrie 1983.

Prin urmare, emiterea deciziei de arendă în favoarea SA „Cuanta” a terenului cu suprafața de 0,35 ha trebuia precedată, pentru a se respecta prevederile legale în domeniu, de emiterea, de către același emitent, Primăria Chișinău, a deciziei cu privire la formarea respectivului sector de teren în calitate de bun imobil individualizat.

Dacă pîrîții și SA „Cuanta” ar fi respectat rigorile impuse de legislația în domeniu nu s-ar fi ajuns în situația în care unele dintre bunurile componente ale complexului imobiliar din str. Zelinski, 11 să fie izolate prin încorporarea acestuia în hotarele terenului acordat în arendă funciară proprietarului adiacent. Iar o asemenea eroare ar fi fost evitată încă la etapa elaborării de către o societate-executant de lucrări cadastrale a proiectului planului geometric al bunului imobil supus formării, precum și la etapa obținerii acordului scris al proprietarilor de imobile adiacente, la caz - SA „Semnal”.

Decizia din 13 aprilie 1999 este ilegală și ca fiind emisă cu încălcarea competenței, întrucît potrivit art.9 Cod funciar al RM, repartizarea și retragerea terenurilor, în modul stabilit de lege, țin de competența exclusivă a consiliilor raionale și municipale.

Consideră reclamantul că, Primăria mun. Chișinău nu era în drept să emită decizia din 13 aprilie 1999 în favoarea SA „Cuanta”, această atribuție revenind strict Consiliului municipal Chișinău.

Prin urmare, actele contestate sunt afectate de viciul lipsei de competență a emitentului, urmînd a fi recunoscute ilegale în temeiul art.26 alin.(1) lit.b) Legea contenciosului administrativ.

Atenționează că, deciziile contestate lezează dreptul de proprietate al acestuia asupra construcțiilor amplasate pe suprafața terenului din str. Belgrad 16, nr. cadastral 0100110.004, fiind astfel încălcate normele care garantează protecția proprietății: Constituția RM, Codul civil, CEDO, fiind totodată limitat dreptul său la privatizarea terenului aferent construcțiilor private, în conformitate cu prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308 din 25 iulie 1997.

Solicită reclamantul anularea deciziei Primăriei mun.Chișinău nr.8/10-4 din 13 aprilie 1999 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pămînt din str. Zelinski 11 întreprinderii Mixte „Cuanta” SA și a deciziei Primăriei mun.Chișinău nr.4/6-153 din 16 octombrie 1999 „Despre introducerea unor modificări în Decizia Primăriei mun. Chișinău nr.8/10-4 din 13 aprilie 1999”

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 30 octombrie 2012, acțiunea a fost admisă.

La 07 noiembrie 2012 Întreprinderea Mixtă „Cuanta” Societate pe Acțiuni a declarat recurs împotriva hotărîrii primei instanțe, solicitînd admiterea recursului,

casarea hotărîrii primei instanțe și emiterea unei noi hotărîri cu privire la respingerea acțiunii.

Recurentul în motivarea recursului a indicat dezacordul cu hotărîrea primei instanțe, invocînd faptul că acțiunea reclamantului fiind înaintată la 01 septembrie 2009, moment la care actele administrative contestate nu mai produceau efecte juridice. Acetele administrative sunt actele care produc efecte juridice, iar cele fără efecte juridice nu pot fi contestate în cadrul contenciosului administrativ.

La 19 martie 2013 Consiliul municipal Chișinău a declarat recurs împotriva hotărîrii primei instanțe, solicitînd admiterea recursului, casarea hotărîrii primei instanțe și emiterea unei noi hotărîri cu privire la respingerea acțiunii. Temeiurile invocate în cererea de recurs fiind similare celor indicate de către ÎM „Cuantă” SA.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea hotărîrii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu 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.

Pe parcursul examinării cauzei s-a constatat că în baza deciziilor Comitetului executiv al Sovietului orașenesc Chișinău din 22 februarie 1979 și 30 septembrie 1983 autoritățile publice locale au atribuit SA „Semnal” un lot de teren cu suprafața de 11,07 ha amplasat în sectorul Botanica mun. Chișinău, în perimetrul străzilor Zelinski, Sarmizegetusa, Belgrad și Brîncuși, conform planului aprobat la 26 iulie 1985 de către arhitectul-șef al or. Chișinău.

Prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr.8/10-4 din 13 aprilie 1999 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pămînt din str. Zelinski 11, întreprinderii Mixte „Cuantă” SA”, beneficiarului i-a fost atribuit terenul cu suprafața de 0,35 ha în vederea exploatării ulterioare a blocului de producție, din contul sechestrării parțiale a lotului de pămînt repartizat anterior SA „Semnal” (f.d.5-6 vol. I).

Prin decizia consiliului municipal Chișinău din 16 octombrie 1999 nr.4/6-153 „Despre introducerea unor modificări în Decizia Primăriei mun. Chișinău nr.8/10-4 din 13.04.1999”, suprafața terenului atribuit la 13 aprilie 1999 a fost majorată de la 0,35 ha la 0,498 ha, de asemenea din contul sechestrării parțiale a lotului de pămînt repartizat anterior SA „Semnal” (f.d.65, vol. I).

Conform art. 25 Cod Funciar, în cazul cînd deținătorul cu titlu de posesiune sau de folosință nu utilizează terenul în scopul în care i s-a atribuit, autoritatea administrației publice locale respectivă, la cererea proprietarului, va dispune aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege și îl va soma în scris, stabilind termenul, să-și îndeplinească obligațiile. În cazul în care deținătorul nu-și îndeplinește obligațiile în termenul stabilit (nu mai mare de doi ani) el va pierde dreptul de posesiune sau de folosință a terenului prin decizia instanței judecătorești la cererea proprietarului funciar.

La caz însă nu au fost stabilite careva încălcări prevăzute la art.25 Cod funciar, or, materialele cauzei nu conțin careva înscrisuri în sensul probării aplicării SA „Semnal” a unor sancțiuni contravenționale, precum și nici somarea acestuia de a îndeplini careva obligații aferente întreținerii terenului atribuit.

Astfel prima instanță corect a constatat ilegalitatea deciziilor contestate, acestea fiind contrarii prevederilor art.23, 25 ale Codului funciar, iar prin emiterea acestora fiind încălcat dreptul de folosință al SA „Semnal” asupra terenului aferent construcțiilor private.

Ulterior emiterii deciziilor contestate, între Primăria mun. Chișinău și SA „Cuanta” a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 1893/99 din 27 aprilie 1999 și întocmit procesul-verbal din 27 decembrie 1999.

Astfel actele subsecvente menționate au servit drept temei pentru separarea lotului cu suprafața de 0,498 ha din cadrul terenului atribuit uzinei Semnal și înregistrarea acestuia în registru ca avînd drept adresă - str. Belgrad,16 și număr cadastral unic: 0100110004. Totodată fiind determinat că stabilirea de către pîrîți a hotarelor lotului aferent construcției 0100110004.01, conform planurilor-anexă la decizii, a avut ca efect formarea unui bun imobil care încorporează, în favoarea SA „Cuanta”, însă în detrimentul reclamantului, nu doar spații de teren, ci și spații de construcție.

Prin urmare se constată amplasarea în hotarele terenului aferent edificiului privat al SA „Cuanta”, nr. cadastral 0100110004 a construcției cu suprafața de 83 m.p., al cărei drept de proprietate este deținut de către SRL “Crystal Distribution”

Conform pct.4 al Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.61 din 29.01.1999, formarea bunului imobil în baza bunurilor imobile proprietate publică poate fi realizată în orice scopuri care nu contravin legislației, inclusiv: b) transmiterea bunului imobil în proprietatea sau folosința persoanelor fizice sau juridice în condițiile stabilite de prevederile legislației în vigoare.

Conform pct. 11 al aceluiași Regulament, formarea bunului imobil proprietate publică se efectuează în următoarea consecutivitate: a) persoana interesată depune cererea privind formarea bunului imobil (inclusiv documentele prevăzute de punctul 28 al prezentului Regulament) la organul competent; b) organul competent adoptă decizia privind formarea bunului imobil; c) organul cadastral teritorial, în raza de acțiune a căruia este situat bunul imobil, înregistrează, în modul stabilit, bunul imobil și drepturile asupra lui în registrul bunurilor imobile, operează modificările respective în documentele cadastrale.

Pct.28 prevede expres că, solicitantul indică în cerere adresa și numele proprietarilor de bunuri imobile, drepturile cărora pot fi lezate la formarea bunului imobil respectiv, precum și titularii drepturilor ce grevează dreptul de proprietate asupra bunului imobil supus formării.

Pct.38 prevede că, în decizia de formare se arată că proiectul bunului imobil este elaborat de o întreprindere care dispune de licență pentru îndeplinirea lucrărilor respective și formarea nu încalcă drepturile altor persoane.

Respectiv, la stabilirea hotarelor lotului destinat exploatării blocului de producere aflat în proprietatea SA „Cuanta”, Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au ignorat prevederile legislației ce reglementează procedura formării unui bun imobil, întrucît adoptarea deciziei din 13 aprilie 1999 ar fi trebuit precedată de emiterea, de către Primăria mun. Chișinău, a deciziei cu privire la formarea respectivului sector de teren în calitate de bun imobil individualizat.

Referitor la argumentul recurenților cu privire la faptul că actele contestate au încetat să producă efecte juridice din momentul expirării termenului prevăzut în acestea, Colegiul reține că după cum a stabilit și prima instanță, în baza extrasului din registrul bunurilor imobile nr. 0100110004, grevarea înscrisă în favoarea SA „Cuantă” privind dreptul de folosință asupra terenului din str. Belgrad, 16 cu suprafața de 0,498 ha, este activă, respectiv deciziile contestate produc efecte juridice și la etapa examinării cauzei.

Totodată este de menționat faptul că, anterior expirării termenului contractului de arendă SA „Cuantă” a solicitat privatizarea terenului aferent blocului de producere nr. cadastral 0100110004.01, fiind invocate relațiile anterior statuate prin contractul de arendă din 27 aprilie 1999, urmare a deciziilor de atribuire a terenului.

De asemenea se reține faptul că, la 29 octombrie 2009 Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. 10/53-1 prin care a acceptat vânzarea către SA „Cuantă” a terenului din str. Belgrad 16 mun.Chișinău suprafața oferită fiind echivalentă cu 0,4679 ha.

Astfel, deciziile contestate contravin prevederilor Hotărârii Guvernului nr.61 din 29.01.1999 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile.

Conform art.9 Cod funciar, repartizarea și retragerea terenurilor, în modul stabilit de lege, ține de competența exclusivă a consiliilor raionale și municipale.

Pe când în cazul dat decizia de atribuire a fost emisă de către Primăria mun. Chișinău. Prin urmare, Primăria mun. Chișinău nu era împuternicită de a emite decizia nr.8/10-4 din 13 aprilie 1999 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. Zelinski 11 ÎM „Cuantă” SA, această atribuție revenindu-i strict Consiliului municipal Chișinău. Astfel actele contestate fiind ilegale în fond fiind emise contrar prevederilor legii și cu încălcarea competenței

În consecință se constată că prima instanță cu o motivare amplu argumentată și o pronunțare asupra tuturor aspectelor juridice la probele administrate, corect a ajuns la concluzia ilegalității actelor contestate, astfel că toate criticele formulate în recurs sunt nejustificate.

Distinct de cele enunțate, se reține că hotărârea primei instanțe este adoptată în limitele competenței sale, cu aplicarea corectă a legii materiale care guvernează raportul juridic litigios, avînd la bază cumulumul de probe, care au fost administrate cu respectarea normelor de drept procedural.

În asemenea împrejurări și avînd în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar temeiurile invocate de către recurenți sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursurile și de a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art.444, art.445 alin. (1) lit. a), și alin.(3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se resping recursurile declarate de către Întreprinderea Mixtă „Cuantă” Societate pe Acțiuni și Consiliul municipal Chișinău.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 30 octombrie 2012 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Crystal

Distribution” împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Svetlana Novac

Tatiana Vieru

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat