

prima instanță, jud.: N. Mazur

dosarul nr. 3ra-1171/2015

instanța de apel, jud.: A. Panov, A. Nogai, A. Doga

DECIZIE

18 noiembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Ion Corolevschi, Iuliana Oprea, Ion Druță, Galina Stratulat

examinând recursul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Ludmillei Olari cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 11 decembrie 2014, prin care a fost respins apelul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova și menținută hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 03 februarie 2014

c o n s t a ț ă

La 05 septembrie 2012 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Ludmillei Olari cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova a indicat că, Consiliul mun. Chișinău prin decizia nr. 4/18-20 din 15 mai 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. Ciocîrliei dnei Ludmila Olari” a decis a da în arendă lotul de pământ cu suprafața de 280 m.p., din str. Ciocîrliei d-nei Ludmila Olari pe un termen de 5 ani suplimentar terenului privat pentru amenajare complexă și consolidare împotriva alunecărilor de teren conform planului anexă.

Susține reclamantul că în conformitate cu art. 64-68 din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, a efectuat controlul de legalitate a deciziei menționate și consideră că aceasta a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare, din care motiv la 20 iulie 2012 a înaintat Consiliului mun. Chișinău notificarea nr. 387-S/12, prin care a solicitat abrogarea deciziei vizate, însă aceasta a rămas fără nici un răspuns.

Consideră reclamantul că lotul de pământ cu suprafață de 280 m.p. dat în arendă prin decizia nr. 4/18-20 din 15 mai 2012 „Cu privire la darea în arendă a

unui lot de pământ din str. Ciocîrliei dnei Ludmila Olari” este un teren liber de construcții, este proprietate municipală și trebuie respectată procedura de licitație publică.

Mai invocă că, terenul respectiv de 280 m.p. din strada Ciocîrliei 15/3 poate fi format ca bun imobil separat, deoarece întrunește condițiile principale de formare a bunurilor imobile stipulate în art. 7 Legea 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile și a Regulamentului aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr. 61 din 29 ianuarie 1999 și corespunde reglementărilor pct. 92 și 93 Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr. 5 din 05 ianuarie 1998.

Reclamantul consideră că în conformitate cu art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, vânzarea 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 pământului. 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, vânzarea cumpărarea terenului, care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, se efectuează la prețul normativ al pământului.

Susține că, această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație.

Invocă reclamantul și prevederile art. 77 alin. (3) și (5) al Legii 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, ce stabilesc că, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. Înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Afirmă că, procedura licitării dreptului de arendă urma a fi petrecută în conformitate cu Hotărîrea Guvernului RM nr. 136 din 10 februarie 2009.

Consideră reclamantul că, decizia nr. 4/18-20 din 15 mai 2012 contravine art. 34 alin. (1) din Constituție și art. 9 alin. (2) Legea nr. 317 din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale, iar contractul de arendă nr. 5924/2012 din 13 iunie 2012 urmează soarta actului principal, decizia nr. 4/18-20 din 15 mai 2012, și fiind astfel act subsecvent, urmează să fie declarat nul.

Solicită reclamantul anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-20 din 15 mai 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. Ciocîrliei dnei Ludmila Olari” și anularea contractului de arendă nr. 5924/2012 din 13 iunie 2012.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 03 februarie 2014 s-a respins acțiunea înaintată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova.

Nefiind de acord cu hotărîrea primei instanțe la 04 martie 2014 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus apel, solicitînd casarea acesteia cu emiterea unei noi hotărîri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 decembrie 2014 s-a respins apelul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova și s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 03 februarie 2014.

La 13 iulie 2015 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova a indicat că, consideră neîntemeiată decizia instanței de apel, deoarece concluziile primei instanțe și a instanței de apel sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii și au fost aplicate greșit normele de drept material.

Susține recurentul că, la emiterea hotărîrii instanțele de judecată nu au determinat circumstanțele reale, și anume și-au bazat concluzia numai pe argumentele intimaților, care au indicat că terenul vizat în decizia contestată nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător și din acest motiv nu poate fi expus la licitație publică, în cazul în care aceste argumente puteau fi reținute doar dacă ar exista un studiu care să confirme imposibilitatea formării bunurilor imobile respective sau alte probe relevante.

Afirmă că, intimatul în sarcina căruia a fost pusă sarcina probațiunii la examinarea în instanța de contencios administrativ, nu a prezentat studiul privind posibilitatea formării bunului imobil respectiv și avizul eliberat în acest sens, în conformitate cu art. 16 din Legea 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunului imobil.

Mai invocă recurentul că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, cu nr. cadastral 0100201639 este înregistrat terenul cu suprafața de 280 m.p., astfel consideră că respectiva înscriere confirmă posibilitatea formării bunului imobil independent.

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

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel.

Înaintînd acțiunea în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Ludmila Olari, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-20 din 15 mai 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pămînt din str. Ciocîrliei dnei Ludmila Olari” și anularea contractului de arendă nr. 5924/2012 din 13 iunie 2012.

Judecând pricina în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii și respingerii acțiunii Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu Ludmila Olari cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/18-20 din 15 mai 2012 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. Ciocîrliei dnei Ludmila Olari” și anularea contractului de arendă nr. 5924/2012 din 13 iunie 2012, concluzie menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 decembrie 2014.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția dată de către instanțele inferioare este corectă.

Astfel, materialele cauzei atestă că, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3915 din 05 iulie 2011, Ludmila Olari a devenit proprietara terenului cu nr. cadastral 0100201623, care a fost intabulat în Registrul bunurilor imobile la 07 iulie 2011.

Prin cererea din 07 decembrie 2011 adresată Primăriei municipiului Chișinău, Ludmila Olari a solicitat repartizarea sau atribuirea în arendă a terenului adiacent, în scopul consolidării și amenajării complexe împotriva alunecărilor de pământ.

Urmare a cererii nominalizate, la 15 mai 2012 Consiliul municipal Chișinău a emis decizia nr. nr. 4/18-20 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. Ciocîrliei dnei Ludmila Olari”, prin care s-a decis de a da în arendă pe o perioadă de cinci ani Ludmillei Olari, lotul de pământ din str. Ciocîrliei, cu suprafața de 280 m.p., suplimentar terenului privat, pentru amenajare complexă și consolidare împotriva alunecărilor de teren, conform planului anexă.

Ca rezultat a deciziei supra indicate, la 28 decembrie 2012 între Primăria municipiului Chișinău și Ludmila Olari a fost încheiat contractul de arendă nr. 5924/2012 din 13 iunie 2012.

Totodată, înscrisurile anexate denotă că, prin notificarea nr. 387-S/12 din 20 iulie 2012 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului municipal Chișinău să abroge decizia nr. 4/18-20 din 15 mai 2012 în termen de 30 de zile.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră justă concluzia primei instanțe și a instanței de apel, și anume că Consiliul municipal Chișinău poate repartiza loturi de pământ nu numai conform modalității stabilite de legislația în vigoare și nu poate ignora prevederile art. 77 alin. (3) și (5) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, în cazul în care, în speță terenul a fost repartizat nu pentru formarea unui bun imobil separat, dar pentru prevenirea alunecărilor de teren.

Or, conform art. 77 alin. (3) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Mai mult ca atât, instanța de recurs consideră corectă concluzia instanței de apel că, în baza probelor administrate, terenul de 280 m.p. exclude posibilitatea atribuirii în scop de construcție, deoarece este amplasat în nemijlocită apropiere în zonă de alunecări active, fapt confirmat prin planul lotului nr. 4/18-20 din 15 mai 2012 și nota anexată (f.d. 8), și că pe acest teren pot fi efectuate doar lucrări de amenajare și consolidare împotriva alunecărilor de teren în scopul întăririi zonei de alunecări.

Totodată, planul lotului nr. 4/18-20 din 15 mai 2012 și anexa la el, demonstrează imposibilitatea de a forma un bun separat din terenul de 280 m.p. dat în arendă Ludmillei Olari, deoarece nu are front stradal, adică nu are drum de acces direct din stradă, și nu poate fi constituit ca teren cu destinație pentru construcție.

Aici, Colegiul consideră necesar a menționa și concluziile Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău nr. 21/2821-p din 28 noiembrie 2014, cât și a OCT Chișinău, filială a ÎS „Cadastru” nr. 01-11/3176 din 26 noiembrie 2014, care confirmă imposibilitatea formării porțiunii de teren în litigiu, ca bun imobil separat reieșind din condițiile reliefului (zonă nefavorabilă pentru construcții din cauza derogării coastei de alunecări de teren active și dezvoltării eroziunilor de coastă), parcelele cadastrale ale terenurilor private adiacente, hotarul spațiilor verzi, lipsa accesului sau posibilității racordării la accese publice.

Or, conform pct. 92 - 93 al Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr. 5 din 05 ianuarie 1998, autorizarea executării parcelării, în conformitate cu prezentul Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate, cu condiția ca soluțiile tehnice și arhitecturale să asigure respectarea normativelor tehnice; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lungimea parcelei. Sînt considerate loturi construibile numai loturile care corespund cerințelor specificate la punctul 92.

Prin urmare, instanțe de apel just a constatat că destinația terenului este alta decît construcția de locuințe, fapt care rezultă, în special din, planul lotului nr. 4/18-20 din 15 mai 2012 și anexa la el, decizia contestată cât și contractul de arendă care stabilesc destinația terenului pentru amenajare complexă și consolidarea împotriva alunecărilor de teren.

Reieșind din cele relatate, instanța de recurs, consideră că formarea și transmiterea terenului ca bun separat prin licitație unor terțe persoane, ar veni în contradicție cu însuși scopul transmiterii, or s-a stabilit că zona, cu referire la terenul dat, este afectată de alunecări de teren, fapt ce implică necesitatea consolidării acestuia.

Or, potrivit pct. 7 al Regulamentului privind construcția locuințelor proprietate privată, aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr. 623 din 02 iulie 1999, nu se permite construirea locuințelor private pe terenurile afectate de

fenomene geologice și hidrologice periculoase (alunecări de teren, inundații, subinundații, carsturi etc.), precum și în zonele seismice fără îndeplinirea cerințelor de siguranță în exploatare la solicitări seismice.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține și faptul că, administrația publică locală este proprietarul lotului de teren de 280 m.p., care a fost dat în arendă Ludmilei Olaru și face parte din categoria bunurilor domeniului privat al unității administrativ teritoriale, iar conform art. 315 Cod civil, proprietarul are drept de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Conform art. 14 alin. (2) lit. b), d), lit. e) și art. 77 alin. (2) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, consiliile locale administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii. Bunurile domeniului public al unității administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condițiile legii. Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Iar, conform art. 4, alin. (9) din Legea privind prețul normative și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, vânzarea-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 pământului. 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, vânzarea-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.

Prin urmare, prin prisma normei supra citate, Colegiul constată că prima instanță și instanța de apel just au constatat că, circumstanțele nominalizate supra și normele de drept enunțate permit darea în arendă fără organizarea licitației publice, în cazul în care lotul de teren de 280 m.p., care a fost dat în arendă Ludmilei Olaru nu are megieși, nu poate fi obiectul creării unui nou bun imobil cu destinația construcții, și nu au fost prezentate careva solicitări de la terți, care au pretins la acest teren.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază critic susținerile recurentului precum că instanța de apel nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele ce au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, nefiind dovedite circumstanțele considerate de instanță ca stabilite, iar concluziile instanței expuse în hotărâre,

sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, deoarece acestea contravin constatărilor relatate.

În conexiunea celor relatate, instanța de recurs, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995, unde Curtea a menționat că „... art. 6 § 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”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în recursuri.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că decizia instanței de apel este întemeiată, iar temeiurile invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel.

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

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău 11 decembrie 2014, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Ludmilei Olari cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Ion Corolesvchi

Iuliana Oprea

Ion Druță

Galina Stratulat