

prima instanță – A. Catană  
instanța de apel – N. Cernat, A. Pahopol, L. Bulgac

## ÎNCHEIERE

17 februarie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului,  
Judecători

Valeriu Doagă  
Iuliana Oprea  
Dumitru Mardari

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursurilor declarate de Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău și societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată, cu privire la contestarea actului administrativ și anularea contractului de arendă,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 noiembrie 2015, prin care a fost admis apelul declarat de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, casată hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău din 19 iunie 2015 și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost admisă,

### c o n s t a ț ă:

La 21 ianuarie 2015, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată, cu privire la contestarea actului administrativ și anularea contractului de arendă, solicitând anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 9/26-4 din 13 noiembrie 2014 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ, suplimentar terenului proprietate privată din Calea Basarabiei, 26/6 societății comerciale „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/26-4 din 13 noiembrie 2014 s-a aprobat planul urbanistic de detaliu, privind valorificarea terenului nefuncțional din str. Calea Basarabiei, 26/6, de către societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată și s-a dat în arendă, pe o perioadă de cinci ani, suplimentar terenului de proprietate privată din str. Calea Basarabiei, 26/6, lotul de pământ cu suprafața de 0,6737 ha, pentru asigurarea ciclului tehnologic al întreprinderii și organizarea unei parcuri auto.

Sușține că în conformitate cu art. 64 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, efectuând controlul de

legalitate a deciziei menționate, a stabilit că aceasta a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legislației.

Astfel, în conformitate cu art. 68 din Legea privind administrația publică locală, prin notificarea nr. 1304/OT<sub>4</sub>-2079 din 05 decembrie 2014, Oficiul teritorial Chișinău a solicitat Consiliului municipal Chișinău abrogarea deciziei în termen de 30 de zile, însă până la momentul adresării în instanța de judecată Consiliul municipal Chișinău nu a adoptat nici o decizie cu privire la examinarea notificării înaintate.

Totodată, prin răspunsul nr. 07-119/8640 din 29 decembrie 2014, parvenit în adresa Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, viceprimarul mun. Chișinău a informat că temeiuri pentru abrogarea deciziei contestate nu au fost stabilite.

Consideră reclamantul că decizia 9/26-4 din 13 noiembrie 2014 a fost emisă contrar prevederilor legale din următoarele considerente.

Potrivit art. 2 alin. (7) din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren până la intrarea în vigoare a prezentei legi.

Totodată, menționează că lotul de pământ cu suprafața de 0,6737 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.

În conformitate cu art. 14 alin. (2) lit. c) și lit. d) din Legea privind administrația publică locală, consiliul local decide darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; decide darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

În corespundere cu art. 77 alin. (2), (3) și (5) din Legea privind administrația publică locală, 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. Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009 prevede că, organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus.

În aceeași ordine de idei, relevă că organizarea licitației publice presupune liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

Prin urmare, consideră că la adoptarea deciziei nr. 9/26-4 din 13 noiembrie 2014 Consiliul municipal Chișinău nu a respectat prevederile 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, care stabilesc că, actele normative ale autorităților administrației publice centrale și locale trebuie să corespundă întocmai prevederilor constituționale, legilor pre și hotărârilor și ordonanțelor Guvernului.

La 27 martie 2015, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere suplimentară la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat suplimentar anularea contractului de arendă funciară nr. 6545/2014 din 24 noiembrie 2014, încheiat între Primăria mun. Chișinău și societatea comercială „Prosper-Service” SRL (f.d. 21-22).

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 19 iunie 2015 cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău, intervenient accesoriu societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată, cu privire la contestarea actului administrativ și anularea contractului de arendă, a fost respinsă ca nefondată.

La 17 septembrie 2015 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 noiembrie 2015 a fost admis apelul declarat de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, casată hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 19 iunie 2015 și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost admisă, fiind anulate, ca ilegale, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/26-4 din 13 noiembrie 2014 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ, suplimentar terenului proprietate privată din str. Calea Basarabiei, 26/6 societății comerciale „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată și contractul de arendă nr. 6545/2014 din 24 noiembrie 2014, încheiat între Primăria mun. Chișinău și societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 28 decembrie 2015, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău au declarat recurs, prin care au solicitat admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 noiembrie 2015, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a exprimat dezacordul cu decizia instanței de apel, invocând încălcarea normelor de drept material și de drept procedural.

Susține că instanța de apel la emiterea deciziei contestate nu a luat în considerare că, atribuirea în arendă a unui teren municipal se efectuează prin întreprinderea unor măsuri, atât din partea beneficiarului, cât și din partea administrației publice locale, astfel, Consiliul municipal Chișinău a respectat procedura legală de atribuire în arendă a terenului, prevăzută la art. 14 alin. (2) lit. b)-e) și 19 alin. (4) din Legea privind administrația publică locală.

Mai mult ca atât, Consiliul municipal Chișinău, fiind proprietarul terenului municipal, este în drept de a decide dacă terenul poate fi sau nu acordat în arendă funciară.

Suplimentar a invocat recurentul că, pe terenul litigios se găsesc instalații ingineresti, astfel încât bunul imobil nu poate fi înstrăinat la licitație conform procedurii invocate de către intimat, din care motiv a fost acordat în arendă provizoriu, fără drept de a privatizare, pe o perioadă de 5 ani, în vederea asigurării ciclului tehnologic a societății comerciale „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată și organizarea unei parări auto, conform planului.

De asemenea, a fost stabilită servitute pentru lotul de pământ dat în arendă, pentru care beneficiarul s-a obligat să excludă amplasarea construcțiilor în zona dată, să asigure accesul liber al serviciilor specializate de a efectua reparația și deservirea rețelelor tehnice. La fel, prin decizia contestată, beneficiarul s-a obligat să păstreze rețelele tehnice și să prevadă posibilitatea explorării lor ulterioare, în coordonare cu serviciile specializare.

Cu referire la anulare contractul de arendă, menționează recurentul că, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, la contestarea actului juridic, nu a respectat procedura prealabilă, contrar pct. 9 alin. (2) lit. a) din Hotărârea Guvernului cu privire oficiile teritoriale ale Cancelariei de Stat, care expres indică că, în limita atribuțiilor sale și sub aspectul controlului legalității actelor emise de autoritățile publice locale, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat urma în mod obligatoriu să notifice, în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administrației publice locale este ilegal și numai dacă i se refuză, sesizează instanța de contencios administrativ. Or, nerespectarea procedurii prealabile, duce la scoaterea cererii de pe rol, în sensul art. 267 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă.

Consideră recurentul că la emiterea actului administrativ contestat au fost respectate prevederile art. art. 41, 42 și 45 ale Codului funciar și art. art. 911-922 ale Codului civil.

La data de 27 ianuarie 2016 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus referință la recursul depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, pledînd pentru declararea acestuia ca inadmisibil.

La data de 02 februarie 2016 societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată a depus recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 noiembrie 2015, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel, cu menținerea în vigoare a hotărîrii instanței de fond.

În motivarea recursului, societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată a indicat că, desfășurarea licitației nu era obligatorie în cazul adoptării deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.9/26-4 din 13 noiembrie 2014, conform prevederilor art. 9 alin. (2) lit. h); art. 14; art.19 alin. (4) din Legea nr.436 din 28 decembrie 2006 cu privire la administrația publică locală și art. 9 alin. (4) din Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ al pământului și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Astfel, Consiliul municipal Chișinău era în drept să decidă darea în arendă a lotului de pământ, suplimentar celui deja deținut de societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată, fără a fi necesară desfășurarea concursului, deoarece un asemenea lot este o continuare a lotului aferent obiectivului privat legalizat, terenul - obiect al acțiunii, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sinestătător fără acordul terțelor persoane, iar alți deținători de teren adiacent nu există.

Cu referire la normele legale citate și în conformitate cu art. 17 alin. (2) lit. c) din Legea privind formarea bunurilor imobile, reiese că normele generale invocate de intimat privind darea în locațiune a bunurilor ”în condițiile legii” nu sunt relevante. Or, există prevederi normative exprese care acordă pîrîtului dreptul de a administra bunurile proprii, precum și darea în arendă a loturilor de pământ, direct, fără desfășurarea licitației.

La data de 16 februarie 2016 societatea cu răspundere limitată "Prosper-Service" și-a completat recursul declarat, solicitând admiterea cererii, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 noiembrie 2015, cu trimiterea cauzei la rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, pe motivul că concluzia instanței de apel cu privire la posibilitatea formării bunului imobil cu suprafața de 0,6737 ca bun imobil separat este prematură în lipsa avizului inginerului cadastral.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

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

Conform scrisorii de înștiințare a Curții de Apel Chișinău nr. 12075 din 30 noiembrie 2015, anexată la materialele dosarului (f.d.135), nu se poate stabili cert data când recurenții au făcut cunoștință cu copia deciziei redactate de instanței de apel, nu există dovadă de citare legală, motiv pentru care instanța de recurs consideră că recurenții, declarând recursurile la data de 28 decembrie 2015 și 02 februarie 2016, s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile în termen.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă.

Astfel, analizând argumentele recursurilor prin prisma existenței temeiurilor de declarare a recursului, Colegiul constată că acestea nu se încadrează în limitele stabilite de norma precitată, instanța de apel aplicând corect normele de drept material și de drept procedural.

Subsecvent, în conformitate cu art. 433 lit. a) Codul de procedură civilă, 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).

Dezacordul recurenților cu decizia instanței de apel, relatarea situației, în viziunea recurenților, fără a indica un temei prevăzut de art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă, sunt inadmisibile din considerentele că nu se încadrează în prevederile art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă și nu constituie temei de casare a deciziei, deoarece recursul exercitat are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei dar nu și temeinicia în fapt.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și jurisprudența CEDO, conform căreia recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, însă motivele recursurilor invocate în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat în mod corespunzător.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nicio referire cu privire la fondul recursului.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs. Prin prisma art. 432 alin. (4) Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă. Din recursurile declarate nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

Argumentele invocate de recurenți poartă un caracter declarativ, se combat cu probe administrate și nu au suport legal.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material, procedural și apreciind corect probele administrate a emis o hotărâre legală, iar argumentele invocate de Consiliul municipal Chișinău, Primăria mun. Chișinău și societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată în cererile de recurs poartă caracter declarativ și nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate ca fiind inadmisibile.

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

d i s p u n e:

Recursurile declarate de Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău și societatea comercială „Prosper-Service” societate cu răspundere limitată se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

Valeriu Doagă

Judecători

Iuliana Oprea

Dumitru Mardari