

DECIZIE

27 aprilie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele,

Judecătorul:

Judecătorii:

Svetlana Filincova

Iurie Bejenaru, Maria Ghervas

Elena Covalenco și Sveatoslav Moldovan

examinând recursul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Ataman Polina și Ataman Igor cu privire la anularea deciziei nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014 și contractului de arendă nr. 6539/2014 din 22 octombrie 2014, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2015, prin care s-a respins cererea de apel depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 08 mai 2015, prin care acțiunea a fost respinsă

c o n s t a t ă:

La 17 ianuarie 2015 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, intervenienți accesorii Ataman Polina și Ataman Igor cu privire la anularea deciziei nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014.

În motivarea cererii de chemare în judecată Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a indicat că Consiliul mun. Chișinău prin decizia nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2013 a dat în arendă pe o perioadă de 5 ani lui Ataman Igor și Ataman Polina suplimentar terenului proprietate privată din str. Albișoara, 17, lotul de teren cu suprafața de 0,0256 ha pentru amenajare și deservirea obiectivului proprietate privată.

În baza Legii privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 a efectuat controlul legalității deciziei menționate și a constatat că sunt temeiuri de anulare a acesteia.

La 19 noiembrie 2014 a adresat Consiliului mun. Chișinău notificare prin care a solicitat anularea deciziei în termen de 30 zile, însă până în prezent nu a fost emisă decizia de examinare a notificării.

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

prezentei legi. Contractul de locațiune va cuprinde în mod obligatoriu clauze care să asigure exploatarea terenului în locațiune potrivit specificului acestuia.

Conform art. 77 alin. (5) Legea privind administrația publică locală nr. 436 – XVI din 28 decembrie 2006, înstrăinarea, concesionarea, 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.

La darea în arendă a terenului, Consiliul mun. Chișinău a încălcat normele de drept material, deoarece terenul urma să fie dat în arendă prin licitație publică.

Cere Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014 (f.d. 3-6).

Prin procura din 14 august 2014 Barbuoș Tatiana a fost împuternicită de Cancelaria de Stat să-i reprezinte interesele în instanța de judecată cu dreptul de a majora cuantumul pretențiilor (f.d. 20).

La 26 februarie 2015 reprezentanta Barbuoș Tatiana a depus în interesele Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cerere de chemare în judecată suplimentară împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, Ataman Igor și Ataman Polina solicitând declararea nulității contractului de arendă nr. 6539/2014 din 22 octombrie 2014 încheiat între Primăria mun. Chișinău, Ataman Igor și Ataman Polina.

În motivarea cererii de chemare în judecată suplimentară reprezentanta Barbuoș Tatiana a indicat că anularea actului administrativ inițial constituie temei pentru anularea actului juridic subsecvent (f.d. 64-65).

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 08 mai 2015 s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat ca fiind neîntemeiată (f.d. 143; 147-152).

La 05 iunie 2015 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 08 mai 2015, iar la 17 septembrie 2015 apel motivat împotriva aceleași hotărâri (f.d. 155-156; 170-173).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 16 decembrie 2015 a respins cererea de apel declarată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și a menținut hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 08 mai 2015.

La 18 februarie 2016 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat prin intermediul oficiului poștal a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2015, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată.

În motivarea cererii de recurs Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a indicat că terenul cu suprafața de 0,0256 ha a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral 0100422281, fapt ce indică la posibilitatea formării bunului imobil independent.

Terenul urma să fie dat în arendă prin licitație publică, organizată conform Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009.

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile deținătorii terenurilor adiacente terenului atribuit în arendă lui Ataman Igor și Ataman Polina prin decizia

contestată sunt: societatea cu răspundere limitată „Acrilat”, societatea cu răspundere limitată „Zmeu și combatanții” și societatea cu răspundere limitată „Elisav-Com”.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) 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. În cazul ne reprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Prin referința depusă la 25 martie 2016 și referința suplimentară din 18 aprilie 2016 Ataman Igor și Ataman Polina au solicitat respingerea cererii de recurs și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin referința depusă la 05 aprilie 2016 reprezentantul Ursachi Adrian în interesele Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău a solicitat respingerea cererii de recurs.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 13 aprilie 2016 a considerat recursul admisibil fără a prejudicia fondul și a dispus judecarea acestuia de către completul din 5 judecători.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat în limitele invocate pe baza materialelor din dosar și a referințelor depuse de Ataman Igor, Ataman Polina, reprezentantul Ursachi Adrian în interesele Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este depus în termen, întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii din următoarele motive.

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

Curtea de Apel Chișinău în scrisoarea de însoțire nu a indicat data expedierii în adresa părților a copiei deciziei din 16 decembrie 2015 (f.d. 200).

Având în vedere că la materialele pricinii lipsesc probe care ar confirma recepționarea deciziei instanței de apel de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, recursul declarat de la 18 februarie 2016 se consideră depus în termen.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit. b) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Din materialele pricinii rezultă la 07 iulie 2011 Ataman Igor a cumpărat de la societatea cu răspundere limitată „Loviant” terenul neproductiv cu suprafața de 0,2942 ha, număr cadastral 0100422.036; clădire de producere cu suprafața de 251,6 m.p., număr cadastral 0100422.036.01; depozit cu suprafața de 74,9 m.p., număr cadastral 0100422.036.02 și construcția accesorie cu suprafața de 507 m.p., număr cadastral 0100422.036.03, situate în mun. Chișinău, str. Albișoara, 17 (f.d.27-27).

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că Ataman Igor a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului numărul cadastral 0100422.036 și construcției numărul cadastral 0100422.036.03 amplasate în mun. Chișinău, str. Albișoara, 17, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 07 iulie 2011, deciziei de formare nr. 0100/13/75073 din 17 iunie 2013 și deciziei de formare nr. 14022 din 14 noiembrie 2011 (f.d. 29).

La 02 iunie 2012 Ataman Igor a adresat Primăriei mun. Chișinău cerere prin care a solicitat transmiterea în arendă a lotului de teren adiacent proprietății sale din mun. Chișinău, str. Albișoara, 17, în scopul amenajării teritoriului prin efectuarea lucrărilor de înverzire, evacuare, pregătirea terenului, plantarea ierbii, amplasarea cărării pentru pietoni (f.d. 26).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014 s-a dat în arendă pe o perioadă de 5 ani lui Ataman Igor și Ataman Polina suplimentar terenului proprietate privată din str. Albișoara, 17, lotul de pământ cu suprafața de 0,0256 ha pentru amenajare și deservirea obiectivului proprietate privată (f.d. 7).

La 22 octombrie 2014 Primăria mun. Chișinău a încheiat cu Ataman Igor și Ataman Polina contractul de arendă nr. 6539/2014, prin care ultimii au primit în arendă lotul de pământ cu suprafața de 0,0256 ha, numărul cadastral 0100422281 pentru amenajarea și deservirea obiectivului proprietate privată amplasat în mun. Chișinău, str. Albișoara, 17, pe termen de 5 ani (f.d. 66-69).

La 22 octombrie 2014 Primăria mun. Chișinău, Ataman Igor și Ataman Polina au semnat actul de predare-primire a terenului indicat în contractul de arendă (f.d. 70).

La 20 ianuarie 2015 Consiliul mun. Chișinău a solicitat Oficiului Cadastral Chișinău înregistrarea dreptului de proprietate municipală a terenului și înregistrarea dreptului de arendare după Ataman Igor și Ataman Polina a lotului de pământ din str. Albișoara, 17, mun. Chișinău conform contractului de arendă din 22 octombrie 2014 (f.d. 41).

Conform art. 64 alin. (1) lit. a) și c) Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, controlului obligatoriu sînt supuse următoarele acte ale autorităților administrației publice locale: deciziile consiliilor locale de nivelurile întâi și al doilea; actele privind organizarea licitațiilor și actele privind atribuirea de terenuri.

Conform art. 68 alin. (1)-(4) Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administrației publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autorității locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerînd modificarea sau abrogarea lui totală sau parțială.

În cazul exercitării controlului obligatoriu al legalității, sesizarea oficiului teritorial al Cancelariei de Stat trebuie făcută într-un termen de 30 de zile de la data primirii copiei de pe act.

În termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat.

În cazul în care, în termenul stabilit la alin.(3), autoritatea locală emitentă și-a menținut poziția sau nu a reexaminat actul contestat, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanța de contencios administrativ în termen de 30 de zile de la data primirii notificării refuzului de a modifica sau de a abroga actul contestat sau în cazul tăcerii autorității locale emitente în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de modificare sau de abrogare a actului în cauză.

La 19 noiembrie 2014 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat în urma controlului legalității deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014, a expediat în adresa acestuia notificarea nr. 1304/OT4-1968, prin care a solicitat abrogarea deciziei (f.d. 9-10).

La 03 decembrie 2014 Primăria mun. Chișinău a comunicat Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat că nu au fost stabilite temeiuri de abrogare a deciziei (f.d. 11).

Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată, concretizată ulterior, prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014 și contractului de arendă nr. 6539/2014 din 22 octombrie 2014 încheiat între Primăria mun. Chișinău, Ataman Igor și Ataman Polina.

Instanțele judecătorești au emis hotărârile sus-menționate.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că instanțele de judecată au încălcat normele de drept material.

Cu privire la pretenția de anulare a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014.

Conform art. 74 alin. (3) Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, bunurile proprietate a unităților administrativ-teritoriale de nivelurile întâi și al doilea se împart în bunuri ale domeniului public și ale celui privat.

Conform art. 76 alin. (3) Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale sînt alienabile, prescriptibile și sesizabile, cu excepțiile stabilite expres prin lege.

Conform art. 9 alin. (1) Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XVI din 16 iulie 1999, exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale constă în activitatea practică, desfășurată de autoritățile administrației publice locale în ce privește posesia, folosința și dispoziția proprietății publice locale în corespundere cu legislația.

Conform art. 14 alin. (2) lit. c) și d) Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al [Legii privind descentralizarea administrativă](#), consiliul local realizează următoarele competențe: decide darea în administrare, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; decide vânzarea, privatizarea, concesiunea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor

domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Conform art. 2 alin. (7) Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91-XVI din 05 aprilie 2007, concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin *licitație publică*. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi. Contractul de locațiune va cuprinde în mod obligatoriu clauze care să asigure exploatarea terenului în locațiune potrivit specificului acestuia.

Conform art. 77 alin. (3)-(5) Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI 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.

Înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea de drepturi și obligații se fac prin decizie a consiliului local sau raional, în temeiul expertizei.

Înstrăinarea, concesionarea, 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.

Din sensul acestor prevederi legale rezultă că înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se face prin *licitație publică*, organizată în condițiile legii.

Modul de înstrăinare, concesionare, dare în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale care se fac prin *licitație publică* este stabilit de Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.136 din 10 februarie 2009.

Conform pct. 4 lit. b) din acest Regulament, decizia privind expunerea la *licitație* a bunurilor este luată de organele abilitate cu aceste atribuții prin lege: autoritățile administrației publice ale unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi și de nivelul al doilea, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia – în privința proprietății unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

Din conținutul acestui act normativ rezultă că autoritățile administrației publice în cazul în care decid darea în arendă a bunurilor, emit decizie privind expunerea la *licitație* a bunurilor.

Instanțele de judecată au întemeiat soluțiile de respingere a acțiunii și a apelului pe prevederile art. 4 alin. (9) Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, conform căruia 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 pămîntului. 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 pămîntului. 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.

Prima instanță și instanța de apel eronat au concluzionat că terenul transmis în arendă nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător și nu urma a fi expus la licitație, în condițiile art. 77 alin.(5) al Legii privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006.

În schema de amenajare și deschidere a construcției existente aflate pe lotul privat numărul cadastral 0100422036 din str. Albișoara, mun. Chișinău, efectuat de Institutul municipal de proiectări „Chișinăuproiect” în anul 2015 este indicat că lotul dat în arendă lui Ataman Igor și Ataman Polina este identificat cu numărul cadastral 0100422281, care este destinat pentru deservirea obiectului aflat în proprietate privată, pentru care în mod obligatoriu este necesar de a rezerva drum de acces către sectorul de teren privat, cu lățimea drumului de acces pentru transport nu mai mică de 3,5 m, lățimea pasajului pentru pietoni – nu mai mică de 1 m, conform Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 61 din 29 ianuarie 1999. Suprafața drumului de acces minim constituie 57 m.p. din lotul arendat. Lotul examinat este traversat de un coridor de rețele ingineresti (apeduct, canalizare) și nu permite construirea unor construcții capitale. Lotul de pământ numărul cadastral 0100422281 nu poate fi format ca bun imobil separat deoarece: parametrii dimensionali ai terenului examinat nu corespund normelor de urbanism și punctelor menționate de legislația în vigoare – Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 5 din 05 ianuarie 1998, conform căruia adâncimea trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea parcelei (adâncimea lotului de pământ de 12,6 m. este mică decât lungimea de 21 m.; conform Regulamentului local de urbanism lotul examinat este descris de zona C6, în care este menționat că construcțiile de locuințe în C6 se pot realiza conform normelor cod R3 . Zona R3 în condiții generale este ca mărimea minimă a lotului trebuie să fie de 350 m.p., pe când lotul are suprafața de doar 256 m.p.(f.d.5, 6, anexa la dosar).

Instanțele de judecată eronat au constatat că bunul imobil dat în arendă nu poate fi format ca bun imobil independent, deoarece nu posedă calitățile necesare condițiilor principale de formare a bunurilor imobile conform Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 și au luat la bază schema de amenajare și deschidere a construcției existente aflate pe lotul privat numărul cadastral 0100422036 din str. Albișoara, mun. Chișinău, efectuat de Institutul municipal de proiectări „Chișinăuproiect” în anul 2015.

Articolul 2 Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004, definește noțiunea de *formare a bunului imobil* – complex de lucrări executate în vederea apariției unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent, prin separare, divizare, comasare sau combinare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile;

Conform art. 3 lit. a) Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004, formarea bunului imobil se inițiază de către: a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului;

Conform art. 4 aceleiași Legi, bunul imobil se poate forma în orice scop care nu contravine legislației, inclusiv în scopul:

a) transmiterii terenurilor în proprietate sau folosință persoanelor fizice sau juridice, în condițiile legii;

b) efectuării de tranzacții cu bunuri imobile;

Conform art. 14 alin. (1) lit. b) Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004, formarea bunurilor imobile are loc în următoarea consecutivitate a acțiunilor: a) se depune cererea de formare a bunului imobil; b) se efectuează studiul privind posibilitatea formării bunului imobil;

Conform art. 16 alin. (1) Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004, după primirea cererii, inginerul cadastral elaborează un studiu privind posibilitatea formării bunului imobil. În funcție de concluzia din studiu, cererea de formare a bunului imobil va fi acceptată sau respinsă de executantul lucrărilor cadastrale. Refuzul formării bunului imobil poate fi atacat în instanță de judecată.

Contrar normelor legale enunțate, Consiliul municipal Chișinău adoptând decizia de dare în arendă a lotului de pământ lui Ataman Igor și Ataman Polina fără a organiza licitație publică nu a prezentat studiul privind posibilitatea/imposibilitatea formării bunului imobil.

Or, în decizia nr 6/50 din 03 octombrie 2014 este indicat că Ataman Igor a prezentat următoarele documente: soluția urbanistică, contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 7998 din 07 iulie 2011, proiectul de formare a bunului imobil nr. cadastral 01001375073 din 17 martie 2012, extrasul din Registrul bunurilor imobile numărul cadastral 0100422036 și studiul de prefezabilitate (planul urbanistic de detaliu în volum redus)(f.d. 7).

Așadar, în lipsa studiului/deciziei privind imposibilitatea formării bunului imobil, concluzia autorității publice locale că lotul de pământ nu poate fi format imobil independent este declarativă, iar decizia de a acorda în arendă lotul de pământ fără organizarea licitației este adoptată contrar Legii.

Instanța de recurs apreciază critic schema de amenajare și deschidere a construcției existente aflate pe lotul privat numărul cadastral 0100422036 din str. Albișoara, mun. Chișinău, efectuat de Institutul municipal de proiectări „Chișinăuproiect” în anul 2015.

La 20 ianuarie 2015 Consiliul mun. Chișinău a solicitat Oficiului Cadastral Chișinău înregistrarea dreptului de proprietate municipală a terenului număr cadastral 0100422281 și înregistrarea dreptului de arendare după Ataman Igor și Ataman Polina a lotului de pământ din str. Albișoara, 17, mun. Chișinău conform contractului de arendă din 22 octombrie 2014 (f.d. 41).

În articolul 2 Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, cu modificările și completările ulterioare, este definit *număr cadastral* – număr individual, irepetabil pe teritoriul țării, al bunului imobil. Se atribuie conform procedurii stabilite de legislație și se păstrează pe toată perioada de existență a bunului imobil în calitate de obiect de drept unic.

Conform art. 4 alin. (2) și (3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, cu modificările și completările ulterioare, obiecte ale înregistrării sînt bunurile imobile, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra lor.

La bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportă: terenurile; clădirile și construcțiile legate solid de pământ; apartamentele și alte încăperi izolate.

În condițiile în care terenul dat în arendă este înregistrat în Registrul bunurilor imobile și identificat cu numărul cadastral 0100422281, este apreciat critic argumentul că acesta nu poate fi format ca bun imobil separat.

Or, identificarea bunului imobil printr-un număr cadastral confirmă posibilitatea formării acestuia ca bun imobil de sine stătător.

Terenul numărul cadastral 0100422281 întrunește elementul constitutiv și necesar pentru a fi considerat bun imobil separat.

În afară de aceasta, instanțele de judecată arbitrar au constatat că este un singur deținător de teren adiacent și darea în arendă a acestuia urma să fie efectuată la preț normativ al pământului fără petrecerea licitației.

În studiul de fezabilitate elaborat de Institutul municipal de proiectări „Chișinăuproiect” este indicată lista a 11 agenți economici care se află în imediată vecinătate a terenului dat în arendă: Ataman Igor, Ataman Polina, întreprinderea municipală „Zmeu și combatanții”, întreprinderea individuală „Max-Dutca”, societatea cu răspundere limitată „Acrilat”, societatea cu răspundere limitată „Elisav-Com”, societatea cu răspundere limitată „Cenar”, Municipiul Chișinău, întreprinderea individuală „Rita-Evlașeva”, societatea cu răspundere limitată „IMTC-Construcție”, societatea cu răspundere limitată „Modern” și Întreprinderea de Stat „Calea Ferată din Moldova” (f.d. 51-56-59).

Conform art. 24 alin. (3) Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, la examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probațiunii este pusă pe seama pârâtului, iar în materie de despăgubire, sarcina probațiunii revine ambelor părți.

Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău având calitatea procedurală de pârâți nu au probat că nu sunt alți deținători de terenuri adiacente.

Or, din studiul de fezabilitate elaborat de Institutul municipal de proiectări „Chișinăuproiect” se vede că terenul cu numărul 4 este în proprietatea societății cu răspundere limitată „Acrilat” și se mărginește în vecinătate cu terenul dat în arendă.

Tot în acest studiu este indicat ca deținător de teren adiacent sub numărul 2 este societatea cu răspundere limitată „Zmeu și combatanții”.

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că societatea cu răspundere limitată „Zmeu și combatanții” deține în arendă terenul cu suprafața de 0,13 ha, numărul cadastral 0100422.040, proprietate municipală, drept de posesiune care la 07 mai 2015 nu era stins (f.d. 135).

Ca deținător de teren adiacent care se învecinează cu terenul dat în arendă lui Ataman Igor și Ataman Polina este și terenul numărul 5 proprietate municipală aflat în folosința societății cu răspundere limitată „Elisav-Com”.

Conform art. alin. (1) Codul funciar, prin deținătorii de terenuri se înțeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară.

Conform art. 20 Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sînt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru în cazul atribuirii de către stat a

terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele.

Prin urmare, societatea cu răspundere limitată „Acrilat”, societatea cu răspundere limitată „Zmeu și combatanții” și societatea cu răspundere limitată „Elisav-Com” sunt deținătoare de teren și pot pretinde la participarea la licitație în vederea obținerii dreptului de arendă asupra terenului numărul cadastra 0100422281.

În afară de aceasta, conform pct. 23 Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008, autoritatea abilitată poate accepta darea bunurilor neutilizate în locațiune prin negocieri directe, atunci când închirierea lor nu a fost solicitată la o licitație, când cheltuielile de organizare a licitațiilor nu sînt justificate (nu sînt acoperite de chiria pe 6 luni), precum și în alte cazuri.

În punctul 2 al Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/23 din 02 aprilie 2013, sunt definite *terenurile nefuncționale* – ca fiind sectoare de teren proprietate municipală care, după parametri și amplasare, nu admit posibilitatea amplasării de noi obiective distincte conform documentației de urbanism (planuri urbanistice zonale sau de detaliu), nu pot apărea ca obiecte de drept de sine stătătoare (independente) conform condițiilor de formare a bunurilor imobile, și care, în cazul în care nu sunt alți deținători adiacenți interesați, pot fi atribuite, cu titlu oneros (contra plată), beneficiarilor funciari – separat sau împreună cu terenul aferent, fără organizarea licitațiilor sau concursurilor funciare.

În punctul 105 și 106 din același Regulament este indicat că regula generală de gestionare a terenurilor nefuncționale este adjudecarea acestora contra plată (prin concurs sau la licitație) deținătorilor de terenuri adiacente.

În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului nefuncțional se efectuează la prețul normativ al pământului, dacă are loc concomitent cu privatizarea terenului aferent. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri, dacă stabilirea relațiilor de arendă a terenurilor aferente se efectuează concomitent.

Consiliul municipal Chișinău, pe seama căruia se pune sarcina probațiunii la examinarea pricinii în contencios administrativ, nu a prezentat probe pertinente și concludente care ar confirma că arendarea terenului litigios din str. Albișoara, 17, nu a fost solicitată la o licitație și că nu există alți deținători adiacenți interesați care ar putea pretinde la obținerea dreptului de arendă în privința acestuia.

În condițiile în care sunt alți deținători de terenuri adiacente și nu sunt probe care ar confirma cu certitudine imposibilitatea formării terenului dat în arendă ca bun imobil separat, instanțele de judecată eronat au aplicat prevederile art. 4 alin. (9) Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997.

Or, darea în arendă a terenului urma să fie efectuată prin licitație publică și nu la prețul normativ al pământului.

Curtea de Apel Chișinău eronat a constatat că Consiliul mun. Chișinău a respectat procedura legală de atribuire în arendă a terenului, care presupune în sine un proces complex de aducere a documentelor, coordonare, fixare.

Conform art. 26 alin. (1) Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care: a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii; b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței; c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Conform art. 9 alin. (2) Legea privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale nr. 317-XV din 18 iulie 2003, actele normative ale autorităților administrației publice centrale și locale trebuie să corespundă întocmai prevederilor constituționale, legilor, precum și hotărârilor și ordonanțelor Guvernului.

În prezentul litigiu obiect al examinării constituie decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014, prin care s-a dat în arendă pe o perioadă de 5 ani lui Ataman Igor și Ataman Polina suplimentar terenului proprietate privată din str. Albișoara, 17, lotul de pământ cu suprafața de 0,0256 ha pentru amenajare și deservirea obiectivului proprietate privată, care este emisă cu încălcarea prevederilor legale, deoarece nu se încadrează în cadrul legal ca excepție pentru a nu petrece licitație publică.

Licitația publică are ca scop asigurarea liberului acces și a drepturilor egale pentru toți participanții și prioritatea prețului maxim propus.

Așadar, circumstanțele pricinii coroborate cu prevederile legislației în vigoare confirmă cu certitudine ilegalitatea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014.

Cu privire la pretenția de anulare a contractului de arendă nr. 6539/2014 din 22 octombrie 2014.

În art. 2 Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 este dată noțiunea *contractului administrativ* ca fiind contract încheiat de autoritatea publică, în virtutea prerogativelor de putere publică, având ca obiect administrarea și folosirea bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea de servicii publice, activitatea funcționarilor publici care reiese din relațiile de muncă reglementate de statutul juridic al acestora.

Din sensul acestei prevederi legale rezultă că obiect al acțiunii în contenciosul administrativ este și contractul administrativ, care este asimilat actului administrativ.

Contractul de arendă nr. 6539/2014 din 22 octombrie 2014 încheiat între Primăria mun. Chișinău, Ataman Igor și Ataman Polina este un act subsecvent deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014, care a fost emisă cu încălcarea prevederilor legale.

Conform art. 220 alin. (1) Codul civil, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

Subsecvent, urmează a fi anulat și contractul de arendă nr. 6539/2014 din 22 octombrie 2014, deoarece la baza încheierii acestuia a stat decizia din 03 octombrie 2014, care este ilegală.

Prin decizia instanței de recurs, Ataman Igor și Ataman Polina nu sunt lipsiți de dreptul de a primi în arendă terenul aferent terenului proprietate privată, însă pentru a beneficia de acest drept este necesară respectarea procedurii stabilite de legislație prin licitația publică a deținătorilor de terenuri adiacente.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au stabilit circumstanțele pricinii, că nu este necesară verificarea

suplimentară și administrarea de noi dovezi, însă au apreciat arbitrar probele administrate și au aplicat eronat normele de drept material, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2015 și hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 08 mai 2015 cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată.

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

decide:

Se admite recursul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2015 și hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 08 mai 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, Ataman Polina și Ataman Igor cu privire la anularea deciziei nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014 și contractului de arendă nr. 6539/2014 din 22 octombrie 2014 și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admite cererea de chemare depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Se anulează decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/50-16 din 03 octombrie 2014 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ, suplimentar terenului proprietate privată din str. Albișoara, 17, lui Ataman Igor și Ataman Polina (proprietate în devălmășie)”.

Se anulează contractul de arendă nr. 6539/2014 a terenului numărul cadastral 0100422281 cu suprafața de 0,0256 ha, amplasat pe str. Albișoara, 17 mun. Chișinău din 22 octombrie 2014 încheiat între Primăria mun. Chișinău, Ataman Igor și Ataman Polina.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte,
Judecătorul:

Svetlana Filincova

Judecătorii:

Iurie Bejenaru

Maria Ghervas

Elena Covalenco

Sveatoslav Moldovan