

Judecătoria Buiucani, mun. Chişinău
Judecător: S.Balmuş
Curtea de Apel Chişinău
Judecători: D.Manole, E.Fistican, S.Arnăut

DECIZIE

25 mai 2016

mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ
lărgit al Curţii Supreme de Justiţie

În componenţa:

Preşedintele şedinţei
Judecători

Valeriu Doagă
Ala Cobăneanu, Galina Stratulat,
Oleg Sternioală, Iuliana Oprea

examinînd recursurile declarate de către Primăria şi Consiliul local Durleşti şi Rotaru Ion, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea de Stat „Centrul Republican pentru Ameliorarea şi Reproducerea Animalelor” împotriva Primăriei şi Consiliul local Durleşti, intervenient accesoriu Rotaru Ion privind contestarea actelor administrative, împotriva deciziei Curţii de Apel Chişinău din 15 decembrie 2015,

CONSTATĂ:

La 13.03.2010, ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea şi Reproducerea Animalelor” a înaintat cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ împotriva Primăriei şi Consiliului local Durleşti prin care a solicitat anularea actelor de delimitare şi formare ca bun imobil aparte - terenul cu nr. cadastral 0121111280 din str. Cartuşa, 13, or. Durleşti, mun. Chişinău, anularea deciziilor Consiliului or. Durleşti, mun. Chişinău de scoatere la licitaţie a terenului cu nr. cadastral 0121111280 din str. Cartusa, 13, or. Durleşti, anularea actelor de înstrăinare a terenului cu nr. cadastral 0121111280 din str. Cartuşa, 13, or. Durleşti, mun. Chişinău.

În motivarea acţiunii, reclamantul a indicat că, în temeiul hotărîrii Curţii de Apel Economice din 30 octombrie 2009, rămasă definitivă şi irevocabilă, a fost dispusă admiterea cererii de chemare în judecată depusă de Ministerul Agriculturii şi Industriei Alimentare împotriva Consiliului şi Primăriei or. Durleşti şi a fost dispusă recunoaşterea dreptului de proprietate a statului asupra imobilelor amplasate pe str. Cartuşa, 13, or. Durleşti, cu drept de gestiune a acestora de către ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea şi Reproducerea Animalelor”.

La fel, reclamantul a indicat că, în scopul determinării clarităţii asupra căror bunuri se răsfrînge hotărîrea Curţii de Apel Economice din 30.10.2009, prin încheierea aceleiaşi instanţe a fost dispusă explicarea hotărîrii din 30.10.2009 şi stabilite bunurile asupra cărora se răsfrînge această hotărîre. Totodată, prin încheierea din 13.01.2010, a fost menţionat faptul că hotărîrea Curţii de Apel Economice din 30.10.2009, nu se răsfrînge asupra dreptului de proprietate a terenurilor situate pe str. Cartuşa, 13.

Astfel, reclamantul indică că, în procesul înregistrării dreptului de proprietate a statului asupra imobilelor din str. Cartușa, 13, or. Durlești, ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea și Reproducția Animalelor” a luat cunoștință de faptul că terenul cu nr. cadastral 012111280, cu suprafața de 033,19 ha, pe care sunt amplasate o parte din construcțiile proprietate a statului, conform hotărârii Curții de Apel Economice din 30.10.2009, a fost format, în temeiul deciziei Consiliului or. Durlești din 09.12.2008 ca bun imobil aparte prin divizare, în baza terenului cu nr. cadastral 012111350, și ulterior, înstrăinat în temeiul deciziei autorităților locale ale or. Durlești.

Susține reclamanta că, acțiunile Consiliului și Primăriei or. Durlești de divizare a terenului cu nr. cadastral 012111350, sunt ilegale și pasibile de a fi anulate, inclusiv contractul de vânzare-cumpărare, reieșind din faptul că, pe aceste terenuri sunt amplasate clădiri - proprietate a statului, astfel, acestea constituind terenuri aferente clădirilor invocate.

Arată reclamantul că, conform deciziei Primăriei or. Durlești nr. 587 din 20.10.1995 și adevărîței nr. 672 din 19.09.1997, a fost recunoscut dreptul ÎS „Agroorgservice” (succesor în drepturi și obligații a căruia este ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea și Reproducția Animalelor”) în privința a 0,50 ha teren din str. Cartușa, 13, or. Durlești, mun. Chișinău.

Consideră reclamanta că, acțiunile autorităților publice locale contravin prevederilor Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, precum și prevederilor Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

La 01.02.2010, ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea și Reproducția Animalelor” a depus o cerere prealabilă la Primăria și Consiliul or. Durlești prin care a solicitat anularea actelor care au stat la baza înstrăinării terenului cu nr. cadastral 012111280, însă, pînă la depunerea acțiunii în instanța de contencios administrativ, reclamanta nu a recepționat un răspuns la cererea respectivă.

Solicită ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea și Reproducția Animalelor” anularea pct. 1 al deciziei Consiliului or. Durlești nr. 10.12.1 din 09.12.2008 privind separarea bunului imobil cu nr. cadastral 012111208 cu formarea a două bunuri imobile cu nr. cadastral 012111280 cu suprafața de 3319 m² și nr. cadastral 012111350 cu suprafața de 1837 m², cu menținerea bunului imobil integral cu suprafața totală de 5156 m², declararea nulității și anularea actelor care au stat la baza desfășurării licitației publice din 03 iulie 2009, ora 09:00, în partea vânzării terenului destinat construcției, intravilan, mun. Chișinău, or. Durlești, str. Cartușa, 13, cu nr. cadastral 012111280 cu suprafața de 0,3319 ha și a licitației publice în această parte cu revenirea părților la poziția inițială; anularea contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr. 19508 din 19.10.2009, încheiat între Primăria or. Durlești și Rotaru Ion, privind adjudecarea lotului nr. 5 și anume: teren cu destinație „neproductive” nr. cadastral 012111280, cu suprafața totală în hotarele generale de 0,3319 ha, situat pe adresa mun. Chișinău, or. Durlești, str. Cartușa, 13.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chisinau din 24 februarie 2015, acțiunea depusă de ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea și Reproducerea Animalelor” a fost admisă.

A fost anulat pct. 1 al Deciziei Consiliului or. Durlești nr. 10.14.1 din 09 decembrie 2008, privind separarea bunului imobil nr. 13 din str. Cartușa, or. Durlești, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 012111208 și formarea a două bunuri

imobile cu nr. cadastrale 0121111280 cu suprafața de 3319 m² și nr. cadastral 0121111350, cu suprafața de 1837 m², cu restabilirea în situația anterioară, ca un bun integru, ca ilegal în fond, emis contrar prevederilor legii.

Au fost declarate nule actele care au stat la baza petrecerii licitației publice din 03 iulie 2009, ora 09:00, în partea înstrăinării terenului destinat construcției, intravilan, mun. Chișinău, or. Durlești, str. Cartușa, 13, cu nr. cadastral 012111280, cu suprafața de 0,3319 ha, și a licitației publice menționate.

A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr. 19508 din 19.10.2009, încheiat între Primăria or. Durlești și Ion Rotaru, privind adjudecarea lotului nr. 5, teren cu nr. cadastral 0121111280, cu suprafața de 0,3319 ha, situat pe str. Cartușa, 13, mun. Chișinău, or. Durlești.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a aplicat prevederile art. 1, 3, 4, 5 alin. (1) și (2) lit. b), 25 alin. (1) lit. b) și 26 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ, art. 16 și 123 CPC, art. 4 alin. (1) lit. c) și (6) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, art. 10 alin. (2) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, menționând că pîrîta, ignorînd hotărîrile instanțelor de judecată prin care a fost recunoscut dreptul de proprietate a statului asupra imobilelor amplasate pe str. Cartușa, 13, or. Durlești, ilegal a separat și a scos la licitație terenul proprietate-publică cu suprafața de 0,3319 ha cu nr.cadastral 0121111280.

Nefiind de acord cu soluția adoptată de instanța de fond, la 26.02.2015, Rotaru Ion, prin intermediul avocatului său Daniel Cobzac, a declarat apel împotriva hotărîrii Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 24 februarie 2015, solicitînd admiterea apelului, casarea hotărîrii instanței de fond și emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea să fie respinsă.

În motivarea apelului declarat, Rotaru Ion a indicat că, instanța de fond nu a dat o apreciere faptului că, la momentul desfășurării licitației, Rotaru Ion nu cunoștea și nici nu putea să cunoască despre existența hotărîrii Curții de Apel Economice din 30.10.2009 și a încheierii din 13.01.2010, or, la dosar nu au fost administrate probe care să confirme acest fapt.

La fel, apelantul a menționat că, instanța a ignorat că, Rotaru Ion a manifestat diligență la încheierea contractului de vânzare-cumpărare contestate, deoarece a efectuat tranzacția bazîndu-se pe conținutul Registrului bunurilor imobile, în care nu erau înregistrate careva grevări asupra terenului litigios.

Concomitent, apelantul indică că, notarul care a autentificat contractul de vânzare- cumpărare contestat, a îndeplinit cerințele legale stabilite, fapt care a rezultat în autentificarea acestui contract.

Ulterior, la 24.03.2015, Primăria și Consiliul or. Durlești au declarat apel împotriva hotărîrii Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 24 februarie 2015, prin care au solicitat admiterea apelului, casarea hotărîrii instanței de fond și emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea reclamantei să fie respinsă.

Apelanta în susținerea apelului declarat a indicat că, administrația publică locală, fiind proprietar al terenului inițial, în baza deciziei din 09.12.2008, a devenit proprietarul legal al bunurilor formate prin divizarea acestui teren.

A relatat că, la 23.11.1995, de către Parlamentul RM a fost adoptată Legea nr. 668 pentru aprobarea listei unităților ale căror terenuri destinate rămîn în proprietatea statului, însă, în această listă, nu se regăsesc terenurile întreprinderii de Stat „Centrul Republican pentru Ameliorarea și reproducerea animalelor”.

S-a mai aratat în apelul depus că, legalitatea contractului de vânzare-cumpărare contestat a fost verificată și de registratorii OCT Chișinău, cu ocazia înregistrării drepturilor de proprietate rezultate din aceste contracte în Registrul bunurilor imobile, și au stabilit că, contractul menționat este legal.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2015, cererile de apel declarate de către Rotaru Ion și Primăria și Consiliul or. Durlești au fost respinse, fiind menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 24 februarie 2015.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a conchis că motivele invocate de apelanți nu și-au găsit reflectare de fapt în probele acumulate la materialele dosarului, argumentele formulate în cererile de apel sunt neîntemeiate. Totodată, instanța de apel a indicat că, prima instanță a dat o apreciere obiectivă și justă probelor administrate, a constatat și elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și corect a aplicat normele de drept material și procedural și în consecință a adoptat o hotărâre legală și întemeiată.

Considerând ilegală decizia instanței de apel, la 03.02.2016, Primăria și Consiliul local Durlești au contestat-o cu recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 15.12.2015 ca fiind neîntemeiată.

În motivarea recursului, recurenta a invocat că, instanțele judecătorești nu au luat în considerație că prin Legea nr. 668 din 23.11.1995 privind aprobarea listei unităților ale căror terenuri destinate rămân în proprietatea statului, terenul din str. Cartușa, or. Durlești a rămas în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale a or. Durlești.

La 04.03.2016 a depus recurs și Rotaru Ion, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 15.12.2015 și a hotărârii Judecătoriei Buiucani, mun. Chisinau din 24 februarie 2015 și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului, recurentul a invocat neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată, precum și aplicarea unei legi care nu trebuia să fie aplicată

La 22.04.2016, intimatul ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea și Reproducția Animalelor” a depus referință la cererile de recurs declarate, solicitând respingerea acestora ca inadmisibile, cu menținerea hotărârilor judecătorești contestate, pe care le consideră întemeiate și legale.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) și (2) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile declarate de către Primăria și Consiliul local Durlești și Rotaru Ion în termen, având în vedere că copia deciziei contestate a fost expediată la 14.01.2016 (f.d. 108, vol. II), iar recursurile depuse la 03.02.2016 și respectiv 04.03.2016.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursurile înaintate Primăria și Consiliul local Durlești și Rotaru Ion au fost considerate admisibile și transmise spre examinare într-un complet din 5 judecători.

Potrivit art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursurile declarate împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recursuri și în baza referinței depuse de intimat, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul urmează să fie admis, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin (1) lit. b) CPC, 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.

La examinarea litigiului atât instanța de fond, cât și cea de apel nu au aplicat normele de drept material care urmau a fi aplicate, precum și au aplicat o lege care nu urma a fi aplicată și în consecință au adoptat hotărâri ilegale. Totodată, în speță sunt stabilite fapte suficiente pentru a da o soluție nouă de respingere a acțiunii.

Potrivit materialelor cauzei, reclamanta ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea și Reproducția Animalelor” s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune împotriva Primăriei și Consiliului local Durlești, prin care a solicitat anularea pct. 1 al deciziei Consiliului or. Durlești nr. 10.12.1 din 09.12.2008 privind separarea bunului imobil cu nr. cadastral 012111208 cu formarea a două bunuri imobile cu nr. cadastral 012111280 cu suprafața de 3319 m² și nr. cadastral 012111350 cu suprafața de 1837 m², cu menținerea bunului imobil integral cu suprafața totală de 5156 m², declararea nulității și anularea actelor care au stat la baza desfășurării licitației publice din 03 iulie 2009, ora 09:00, în partea vânzării terenului destinat construcției, intravilan, mun. Chișinău, or. Durlești, str. Cartușa, 13, cu nr. cadastral 012111280 cu suprafața de 0,3319 ha și a licitației publice în această parte cu revenirea părților la poziția inițială; anularea contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr. 19508 din 19.10.2009, încheiat între Primăria or. Durlești și Rotaru Ion, privind adjudecarea lotului nr. 5 și anume: teren cu destinație „neproductivă” nr. cadastral 012111280, cu suprafața totală în hotarele generale de 0,3319 ha, situat pe adresa mun. Chișinău, or. Durlești, str. Cartușa, 13.

Prin hotărârea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 24.02.2015, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15.12.2015, a fost admisă acțiunea, fiind dispusă anularea pct. 1 al Deciziei Consiliului or. Durlești nr. 10.14.1 din 09 decembrie 2008, privind separarea bunului imobil nr. 13 din str. Cartușa, or. Durlești, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 012111208 și formarea a două bunuri imobile cu nr. cadastrale 012111280 cu suprafața de 3319 m² și nr. cadastral 012111350, cu suprafața de 1837 m², cu restabilirea în situația anterioară, ca un bun integru, ca ilegal în fond, emis contrar prevederilor legii; declararea nulă a actelor care au stat la baza petrecerii licitației publice din 03 iulie 2009, ora 09:00, în partea înstrăinării terenului destinat construcției, intravilan, mun. Chișinău, or. Durlești, str. Cartușa, 13, cu nr. cadastral 012111280, cu suprafața de 0,3319 ha, și a licitației publice menționate; declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr. 19508 din 19.10.2009, încheiat între Primăria or. Durlești și Ion Rotaru, privind adjudecarea lotului nr. 5, teren cu nr. cadastral 012111280, cu suprafața de 0,3319 ha, situat pe str. Cartușa, 13, mun. Chișinău, or. Durlești.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră hotărârile instanțelor judecătorești ilegale, pornind de la următoarele.

După cum rezultă din actele cauzei, prin decizia Consiliului or. Durlești nr. 10.12.1 din 09 decembrie 2008 „cu privire la separarea (divizarea), combinarea bunului imobil”, a fost dispusă separarea bunului imobil cu nr. cadastral 0121111280, situat în or. Durlești, str. Cartușa, 13, cu formarea din acesta a două bunuri imobile separate integrale cu nr. cadastrale, după cum urmează: terenul cu nr. cadastral 0121111280 cu suprafața de 3319 m², terenul cu nr. cadastral 0121111350 cu suprafața de 1837 m²; a fost dispusă separarea bunului imobil cu nr. cadastral 0121117001 cu suprafața de 0,0805 ha în două terenuri: nr. cadastral 0121117001 cu suprafața de 615 m², nr. cadastral 0121117 cu suprafața de 190 m², din str. Marinescu, 48, cu separarea bunului imobil cu nr. cadastral 0121117002 cu suprafața de 0,3295 ha în două terenuri cu nr. cadastral 0121117002 cu suprafața de 2814 m², nr. cadastral 0121117 cu suprafața de 410 m², din str. Marinescu 48; a fost permisă combinarea terenurilor sub lit. „b” cu suprafețele de 190 m² și 410 m², formînd un bun imobil separat cu suprafața de 600 m², cu nr. cadastral 0121117596, din str. Marinescu, 48 (f.d. 72, vol I).

Ulterior, în temeiul deciziei Consiliului or. Durlești „cu privire la scoaterea la licitația funciară a terenurilor”, a fost anunțată desfășurarea licitației cu strigare de vânzare-cumpărare și arendă a terenurilor proprietate publică, pentru data de 03 iulie 2009, în cadrul căreia a fost expus spre vânzare lotul destinat construcției, intravilan, mun. Chișinău, or. Durlești, str. Cartușa, 13, nr. cadastral 0121111280, cu suprafața de 0,3319 ha (f.d. 71, vol I).

În temeiul procesului-verbal al Comisiei de licitație nr. 5 cu privire la rezultatele licitării, câștigător al licitației cu strigare, a lotului nr. 5 a fost desemnat Rotaru Ion.

La data de 19 octombrie 2009, între Primăria or. Durlești și Rotaru Ion, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a obiectului la licitație, conform condițiilor căruia, Primăria or. Durlești a vîndut terenul cu destinație „neoproductivă”, nr. cadastral 0121111.280, cu suprafața totală în hotarele generale de 0,3319 ha, situat pe adresa mun. Chișinău, or. Durlești, str. Cartușa, 13, iar cumpărătorul Rotaru Ion s-a obligat să achite prețul contractului în sumă de 1 870 000 lei (f.d. 19-21, vol I).

La 01 februarie 2010, ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea și Reproducerea Animalelor” a depus la Consiliul și Primăria or. Durlești o cerere prealabilă prin care a solicitat autorităților publice locale anularea actelor de delimitare și formare ca bun imobil aparte - terenul cu nr. cadastral 0121111280, din str. Cartușa, 13, or. Durlești, mun. Chișinău, anularea deciziilor Consiliului or. Durlești, mun. Chișinău de scoatere la licitație a terenului cu nr. cadastral 0121111280, din str. Cartușa 13, or. Durlești, anularea actelor de înstrăinare a terenului cu nr. cadastral 0121111280, din str. Cartușa, 13, or. Durlești, mun. Chișinău (f.d. 11-12, vol I), ulterior acționînd în judecată Primăria și Consiliul local Durlești cu aceleași cerințe.

Astfel, instanța de recurs v-a supune aprecierii legalitatea soluțiilor adoptate de instanțe asupra actelor contestate în ordinea în care au fost emise.

Reclamanta a contestat pct. 1 din decizia Consiliului or. Durlești nr. 10.12.1 din 09 decembrie 2008 „cu privire la separarea (divizarea), combinarea bunului imobil”, a fost dispusă separarea bunului imobil cu nr. cadastral 0121111280, situat în or. Durlești, str. Cartușa, 13, cu formarea din acesta a două bunuri imobile separate integrale cu nr. cadastrale, după cum urmează: terenul cu nr. cadastral

0121111280 cu suprafața de 3319 m², terenul cu nr. cadastral 0121111350 cu suprafața de 1837 m², invocînd în acest sens că, acțiunile autorităților publice locale contravin prevederilor Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, precum și prevederilor Legii privind administrarea și deetatzarea proprietății publice.

Prin urmare, Colegiul conchide că determinant pentru justa soluționare a acestui capăt de cerere, este aprecierea titularului de drept asupra lotului de pămînt supus separării.

Potrivit art. 290 alin. (1) Cod civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sînt supuse înregistrării de stat.

Potrivit art. 320 alin. (2) Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

Conform art. 321 alin (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Pornind de la prevederile legale evocate supra, Colegiul conchide că instanțele ierarhic inferioare eronat au aplicat normele de drept material, în speță a prevederilor art. 4 alin. (1) lit. c) al Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor și art. 9 alin. (3) al Legii privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare al pămîntului.

Potrivit art. 4 alin. (1) lit. c) al Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007, de domeniul public al statului țîn terenurile aferente clădirilor în care își desfășoară activitatea ministerele, alte autorități ale administrației publice centrale, instituțiile subordonate lor.

Respectiv, pentru ca terenul să fie de domeniul public al statului, acesta trebuie să fie aferent clădirilor, adică pe el trebuie să fie edificate bunuri imobile.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (3) lit. f) al al Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007, de domeniul privat al satului (comunei), orașului (municipiului) țîn terenurile dobîndite de unitatea administrativ-teritorială dacă nu sînt destinate uzului public.

Conform art. 7 lit. d) al aceleași legi, în procesul delimitării terenurilor proprietate publică, Guvernul aprobă lista terenurilor proprietate publică a statului.

Potrivit art. 8 lit. a) din legea precitată, la delimitarea terenurilor proprietate publică, ministerele, alte autorități ale administrației publice centrale întocmesc, în modul stabilit, lista terenurilor proprietate publică a statului aflate în gestiunea lor și o prezintă Guvernului spre aprobare.

Potrivit art. 9 alin. (5) al al Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007, Guvernul, autoritățile administrației publice locale vor aproba listele terenurilor din domeniul public și ale celor din domeniul privat.

(7) Delimitarea terenurilor proprietate publică se finalizează cu înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 10 al legii vizate, ministerele, alte autorități ale administrației publice centrale, autoritățile administrației publice locale, după caz, sînt obligate să

asigure consemnarea, în registrul bunurilor imobile, a modificărilor din regimul juridic (concesionarea, locațiunea, arendarea) al bunurilor din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

Analizînd circumstanțele speței prin prisma normelor legale evocate supra, Colegiul conchide că atît recurenta, cît și fondatorul ei, nu au probat că terenul litigios face parte din terenurile domeniului public al statului.

Mai mult ca atît, prin Hotărîrea Guvernului nr. 351 din 23.03.2005 cu privire la aprobarea listelor bunurilor imobile proprietate publică a statului și la transmiterea unor bunuri imobile, publicată în Monitorul Oficial nr. 129-131 la data de 30.09.2005, sunt incluse listele bunurilor imobile, proprietate a statului, aflate în administrarea ministerelor, departamentelor și altor autorități ale administrației publice centrale și listele bunurilor imobile care se transmit de la balanța autorităților administrației publice centrale la balanța autorităților administrației publice locale și de la balanța autorităților administrației publice locale la balanța autorităților administrației publice centrale.

Potrivit Anexei nr. 14 la această Hotărîre de Guvern care vizează bunurile imobile proprietate a statului, aflate în administrarea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, conform situației de la 01.12.2004, careva bunuri imobile, respectiv terenul din str. Cartușa, 13, or. Durlăști, mun. Chișinău nu se regăsesc.

În același timp, instanța de recurs reține că potrivit Registrului bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral 0121111.280 din mun. Chișinău, or. Durlăști, str. Cartușa, 13, aparține cu drept de proprietate administrației publice locale din 01.08.2005 în temeiul deciziei Primăriei nr. 1.5.2 din 05.02.2004 și Dispoziției Primăriei or. Durlăști nr. 166 din 13.05.2005 (f.d. 70, 73, 74, vol I).

Or, potrivit pct. 2 al deciziei Primăriei nr. 1.5.2 din 05.02.2004, s-a pus în sarcina primarului or. Durlăști, dl Gh. Barbăneagră, aprobarea planului cadastral și anexelor respective, între care și lista terenurilor proprietatea unității administrativ teritoriale, iar la pct. 5 a fost decis că lista terenurilor neatribuite în proprietatea privată sau proprietatea de stat (conform materialelor delimitării terenurilor proprietatea publică a statului și unităților administrativ teritoriale) conform legislației se consideră terenuri proprietatea administrației publice locale.

La fel, potrivit pct. 1 și 4 din Dispoziția Primăriei or. Durlăști nr. 166 din 13.05.2005, a fost dispusă aprobarea planului cadastral în hotarele generale conform anexei nr.1 și au fost considerate sectoarele de teren conform anexei nr. 4 ca proprietatea Primăriei or. Durlăști.

Mai mult ca atît, potrivit informației Serviciului municipal de arhivă Chișinău nr. 1465 din 16.07.2010, în urma examinării proceselor-verbale ale ședințelor Primăriei or. Durlăști pentru anii 1995 și 1997, nu s-a depistat nici o decizie și nici o adeverință cu privire la recunoașterea dreptului ÎS „Agrooservice” (succesor al ÎS „Centrul Republican de Reabilitare a Animalelor”) (f.d. 75).

Conform art. 23 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004, în caz de litigiu asupra datelor privind bunurile imobile formate, ca bază se iau datele din cadastrul bunurilor imobile, pînă cînd aceste date nu vor fi contestate în condițiile legii.

Instanța de recurs menționează că atît actele care au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului cu nr.cadastral 0121111.280 după administrația publică locală, cît și însăși înregistrarea acestui drept în registrul

bunurilor imobile, nu a fost contestat.

Prin urmare, Colegiul conchide că la momentul adoptării deciziei Consiliului or. Durlleşti nr. 10.12.1 din 09 decembrie 2008 „cu privire la separarea (divizarea), combinarea bunului imobil”, administrația publică locală era proprietara terenului supus divizării cu nr. cadastral 0121111.280 și, respectiv, era în drept să dispună cu drept de posesie, folosință și dispoziție asupra lui.

În acest sens, aplicarea de către instanțe a prevederilor art. 4 alin. (1) lit. c) al Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, este eronată.

Astfel, cerința reclamantei ÎS „Centrul Republican pentru Ameliorarea și Reproducția Animalelor” privind anularea pct. 1 al deciziei Consiliului or. Durlleşti nr. 10.12.1 din 09.12.2008 privind separarea bunului imobil cu nr. cadastral 0121111208 cu formarea a două bunuri imobile cu nr. cadastral 0121111280 cu suprafața de 3319 m² și nr. cadastral 0121111350 cu suprafața de 1837 m², cu menținerea bunului imobil integral cu suprafața totală de 5156 m², este lipsită de suport legal și respectiv urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În ceea ce ține de cerințele reclamantei privind declararea nulității și anularea actelor care au stat la baza desfășurării licitației publice din 03 iulie 2009, ora 09:00, în partea vânzării terenului destinat construcției, intravilan, mun. Chișinău, or. Durlleşti, str. Cartușa, 13, cu nr. cadastral 0121111280 cu suprafața de 0,3319 ha și a licitației publice în această parte cu revenirea părților la poziția inițială, precum și anularea actelor subsecvente: contractul de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr. 19508 din 19.10.2009, încheiat între Primăria or. Durlleşti și Rotaru Ion, privind adjudecarea lotului nr. 5 și anume: teren cu destinație „neproductivă” nr. cadastral 0121111280, cu suprafața totală în hotarele generale de 0,3319 ha, situat pe adresa mun. Chișinău, or. Durlleşti, str. Cartușa, 13, Colegiul reține netemeinicia lor, pornind de la următoarele.

Decizia de a scoate lotul litigios la licitație, contrar concluziei instanțelor ierarhic inferioare, nu contravine prevederilor legale, în speță a art. 9 alin. (3) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului.

Potrivit art. 9 alin. (3) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului nr. 1308 din 25.07.1997, terenurile proprietate publică pe care sînt amplasate obiective proprietate de stat se vînd, după privatizarea obiectivelor menționate, persoanelor fizice sau persoanelor juridice care au obținut dreptul de proprietate asupra obiectivelor amplasate pe aceste terenuri.

Prin urmare, înstrăinarea terenurilor proprietate publică pe care sînt amplasate obiective proprietate de stat, poate avea loc doar după privatizarea obiectivelor menționate, persoanelor fizice sau persoanelor juridice care au obținut dreptul de proprietate asupra obiectivelor amplasate pe aceste terenuri.

În acest sens, instanța de recurs menționează că pentru determinarea aplicabilității normei legale invocate de reclamantă și reținută ca incidentă de către instanțe (art. 9 alin. (3) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului nr. 1308 din 25.07.1997), primordial este de a constatat existența obiectivelor proprietate de stat pe terenul care a fost scos la licitație.

Astfel, după cum s-a menționat și mai sus, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sînt supuse înregistrării de stat (art. 290 alin. (1) CC), iar

în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege (art. 321 alin. (2) CC).

La caz, la momentul adoptării deciziei de scoatere la licitație a terenului cu nr. cadastral 0121111.280 din str. Cartușa, 13, or. Durlești cu suprafața de 0,332 ha, la momentul petrecerii licitației, cât și la momentul încheierii contractului la 19.10.2009, pe terenul în cauză nu erau înregistrate în Registrul bunurilor imobile careva bunuri ale reclamantei, fapt ce se confirmă atât prin extrasul din Registrul bunurilor imobile din 09.12.2014 (f.d. 205, vol I), cât și prin planul geometric al lotului, eliberat la 16.09.2009 (f.d. 212, vol I).

Or, bunurile imobile pretinse de reclamantă au fost înregistrate abia la 05.02.2010, adică după adoptarea actelor contestate și chiar după înregistrarea de către Rotaru Ion a dreptului de proprietate asupra terenului la 29.01.2010 (f.d. 205, vol. I).

Mai mult ca atât, chiar și temeiul apariției dreptului de proprietate al reclamantei asupra bunurilor amplasate pe terenul litigios, în speță hotărîrea Curții de Apel Economice din 30.10.2009, a fost adoptată după emiterea actelor contestate.

În această ordine de idei, Colegiul conchide că la momentul adoptării actelor supuse contestării, conduita pîrîtei (Primăria și Consuiliul local Durlești) era perfect legală, or, este lipsită de consistență cerința de nulitate care are drept temei un fapt apărut ulterior adoptării actelor pretinse a fi ilegale.

Totodată, instanța de recurs menționează și faptul că, avînd în vedere conținutul Registrului bunurilor imobile la momentul petrecerii licitației, unde era scrisă doar mențiunea că proprietar este administrația publică locală, bunul fiind lipsit de careva grevări, notări, interdicții, Rotaru Ion era îndreptățit să participe la licitația din 19.10.2009, fără a avea careva dubii asupra legalității oportunității obținerii dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 0121111280.

În context, admiterea acțiunii reclamantului presupune că câștigătorul licitației, Rotaru Ion, v-a fi privat de dreptul de proprietate asupra bunului pe care l-a dobîndit cu bună-credință, fapt ce contravine prevederilor exprese ale art. 375 alin (3) Cod civil, potrivit căroră banii, titlurile de valoare la purtător și bunurile dobîndite la licitație nu pot fi revendicate de la un dobînditor de bună-credință.

Urmează a fi reținut faptul că Rotaru Ion a dobîndit cu bună-credință dreptul de proprietate asupra terenului litigios, or, potrivit art. 506 alin. (4) Cod civil, este de bună-credință cel care dobîndește un drept real întemeindu-se pe cuprinsul registrului dacă, la data dobîndirii dreptului, nu a fost notată o acțiune prin care se contestă cuprinsul lui sau dacă din titlul dobînditorului nu rezultă nemijlocit vreo neconcordanță între registrul bunurilor imobile și situația juridică reală.

La fel, conform art. 307 alin. (1) Cod civil, este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posedă în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

În acest sens, Colegiul menționează că buna-credință este un element subiectiv, și constă în convingerea posesorului că titlul pe baza căruia posedă bunul, ale cărui fructe le culege, este un titlu perfect valabil, nefiind afectat de vreun viciu. Or, persoana care posedă legitim urmează a fi înțeleasă în sensul persoanei care posedă în baza unui just titlu.

Mai mult ca atât, potrivit jurisprudenței constante a Curții Europene a Drepturilor Omului, noțiunea de „bunuri”, în sensul articolului 1 al Protocolului nr.1, poate cuprinde atât „bunuri actuale” (*Van der Musselle v. Belgium*), cât și valori patrimoniale, inclusiv creanțe, pe baza cărora un reclamant poate pretinde că are cel puțin o „speranță legitimă” de a obține beneficiul efectiv al unui drept de proprietate (*Pressos Compania Naviera S.A. and Others v. Belgium și Gratzinger and Gratzingerova v. the Czech Republic*).

Or, potrivit art. 1 al Protocolului nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Urmare a celor constatate, Colegiul conchide că cerința reclamantei privind declararea nulității și anularea actelor care au stat la baza desfășurării licitației publice din 03 iulie 2009, ora 09:00, în partea vânzării terenului destinat construcției, intravilan, mun. Chișinău, or. Durlești, str. Cartușa, 13, cu nr. cadastral 0121111280 cu suprafața de 0,3319 ha și a licitației publice în această parte cu revenirea părților la poziția inițială, precum și anularea actelor subsecvente: contractul de vânzare-cumpărare a obiectului la licitația cu strigare nr. 19508 din 19.10.2009, încheiat între Primăria or. Durlești și Rotaru Ion, privind adjudecarea lotului nr. 5 și anume: teren cu destinație „neproductivă” nr. cadastral 0121111280, cu suprafața totală în hotarele generale de 0,3319 ha, situat pe adresa mun. Chișinău, or. Durlești, str. Cartușa, 13, sunt lipsite de suport legal și urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

Potrivit art. 25 alin. (1) lit. a) al Legii contenciosului administrativ, judecând acțiunea, instanța de contencios administrativ respinge acțiunea ca fiind nefondată sau depusă cu încălcarea termenului de prescripție.

În această ordine de idei, instanța de recurs conchide că instanțele judecătorești eronat au aplicat legea materială care nu trebuia aplicată la soluționarea litigiului dedus judecătii în speță, deoarece, prin actele cauzei a fost demonstrată netemeinicia acțiunii reclamantei-intimate.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit ajunge la concluzia de a admite recursurile, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2015 și hotărîrea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 24 februarie 2015 și de a adopta o hotărîre nouă de respingere a acțiunii.

Ținînd cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE:

Se admit recursurile declarate de către Primăria și Consiliul local Durlești și Rotaru Ion.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2015 și hotărîrea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 24 februarie 2015 și se adoptă o hotărîre nouă.

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a Întreprinderii de Stat „Centrul Republican pentru Ameliorarea și Reproducerea Animalelor” împotriva Primăriei și Consiliului local Durlești, intervenient accesoriu Rotaru Ion

privind anularea pct. 1 al deciziei Consiliului or. Durlleşti nr. 10.12.1 din 09.12.2008 privind separarea (divizarea), combinarea bunului imobil cu menţinerea bunului imobil integral cu suprafaţa totală de 5156 m²; declararea nulităţii actelor care au stat la baza desfăşurării licitaţiei publice din 03 iulie 2009, ora 09:00, în partea vânzării terenului destinat construcţiei, intravilan, mun. Chişinău, or. Durlleşti, str. Cartuşa, 13, cu nr. cadastral 0121111280 cu suprafaţa de 0,3319 ha şi a licitaţiei publice în această parte cu revenirea părţilor la poziţia iniţială; anularea contractului de vânzare-cumpărare a obiectului la licitaţia cu strigare nr. 19508 din 19.10.2009, încheiat între Primăria or. Durlleşti şi Rotaru Ion, privind adjudecarea lotului nr. 5 şi anume: teren cu destinaţie „neproductivă” nr. cadastral 0121111280, cu suprafaţa totală în hotarele generale de 0,3319 ha, situat pe adresa mun. Chişinău, or. Durlleşti, str. Cartuşa, 13.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele şedinţei

Valeriu Doagă

Judecători

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Iuliana Oprea