

DECIZIE

29 iunie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței

Svetlana Filincova,

judecători

Sveatoslav Moldovan, Iurie Bejenaru,

Dumitru Mardari, Maria Ghervas,

examinînd recursul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Madeco – Prim” privind anularea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016,

C O N S T A T Ă :

La 27 martie 2015 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu SRL „Madeco – Prim” privind anularea deciziei nr. 11/24-14 din 23 decembrie 2014 “Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ suplimentar terenului privat din str. Visterniceni, 42, mun. Chișinău”.

În motivarea cererii reclamantul a invocat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/24-14 din 23 decembrie 2014 “Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ suplimentar terenului privat din str. Visterniceni, 42 SRL „Madeco – Prim” s-a dat în arendă, provizoriu, fără drept de privatizare pe un termen de 10 ani, lotul de pământ cu suprafața de 0,3299 ha, suplimentar terenului arendat din str. Visterniceni, 42, pentru combaterea alunecărilor de teren și amenajare complexă cu organizarea unui drum de acces, fără edificarea construcțiilor capitale.

Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a menționat că în corespundere cu art. 64 alin. (1) lit. a) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, a supus controlului legalității decizia menționată și consideră că a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare și anume art. 2 alin. (7) al Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05 aprilie 2007, art. 77 alin. (2) și (5) al Legii privind administrația publică locală, care

stabilește că 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. Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ – teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Reclamantul a susținut că 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. Astfel, organizarea licitației publice presupune liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ – teritoriale.

Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a indicat că în clauza de emiterie a deciziei nr. 11/24-14 din 23 decembrie 2014 s-a făcut referire la art. 4 alin. (9) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare – cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, care stabilește că vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului, care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Reclamantul consideră că lotul de pământ cu suprafața de 0,3299 ha poate fi format ca bun imobil separat, deoarece întrunește condițiile principale de formare a bunurilor imobile, stabilite la art. 7 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004. Astfel, la adoptarea deciziei nr. 11/24-14 din 23 decembrie 2014 Consiliul municipal Chișinău nu a respectat prevederile art. 9 alin. (2) al Legii nr. 317 din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale, care stipulează că actele normative ale autorităților administrației publice centrale și locale trebuie să corespundă întocmai prevederilor constituționale, legilor, precum și hotărîrilor și ordonanțelor Guvernului.

Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat anularea deciziei nr. 11/24-14 din 23 decembrie 2014 “Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ suplimentar terenului privat din str. Visterniceni, 42 SRL „Madeco – Prim”.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 30 iunie 2015 s-a admis cererea de chemare în judecată, înaintată de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat. S-a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/24-14 din 23 decembrie 2014 “Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ suplimentar terenului privat din str. Visterniceni, 42 SRL „Madeco – Prim” (f.d. 32, 36 - 38).

La 27 iulie 2015 Consiliul municipal Chișinău a înaintat cerere de apel, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 30 iunie 2015, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii (f.d. 41 – 42, 50 - 53).

La 21 iulie 2015 SRL „Madeco – Prim” a înaintat cerere de apel, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 30 iunie 2015, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii (f.d. 44 - 46).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016 s-a admis cererile de apel, declarate de Consiliul municipal Chișinău și SRL „Madeco – Prim”. S-a casat hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 30 iunie 2015 și s-a emis o nouă hotărâre. S-a respins cererea de chemare în judecată, înaintată de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, ca fiind nefondată. În motivarea soluției s-a reținut că decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/24-14 din 23 decembrie 2014 este legală, or sectorul de teren cu suprafața de 0,3299 ha nu poate fi format ca bun imobil separat, configurația și amplasamentul acestuia nu întrunesc condițiile principale de formare a bunurilor imobile, prevăzute la art. 7 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004. De asemenea, instanța de apel a indicat că decizia contestată a fost emisă în strictă conformitate cu legislația în vigoare, care reglementează expres dreptul Consiliului municipal Chișinău ca proprietar al pământului din intravilanul municipiului Chișinău de a determina și repartiza terenurile, conform cadrului legal existent, cât și actele prezentate de către SRL “Madeco – Prim” și careva temeii legal de anulare a acesteia nu s-a constatat (f.d. 94 - 101).

La 25 aprilie 2016 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 30 iunie 2015 (f.d. 107 - 110).

În motivarea cererii de recurs recurentul a invocat că concluziile instanței de apel sînt în contradicție cu circumstanțele pricinii și au fost aplicate greșit normele de drept material.

Conform prevederilor art. 434 alin. (1) CPC recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 02 martie 2016 și a fost expediată părților la data de 06 aprilie 2016 (f.d. 102). Recurentul a depus recurs la 25 aprilie 2016 și se consideră a fi depus în termen.

Examinînd materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat urmează a fi admis din următoarele considerente.

Conform art. 445 alin. (1) lit. f) CPC instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

La caz, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit consideră că decizia Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2015 este neîntemeiată și care urmează să fie casată, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele motive.

Din materialele cauzei instanța de recurs reține că Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat în corespundere cu art. 64 alin. (1) lit. a) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, a supus controlului

legalității decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/24-14 din 23 decembrie 2014 “Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ suplimentar terenului privat din str. Visterniceni, 42 SRL „Madeco – Prim”, constatând că este adoptată cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare și anume art. 2 alin. (7) al Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, nr. 91 din 05 aprilie 2007, art. 77 alin. (2) și (5) al Legii privind administrația publică locală.

Conform art. 2 alin. (7) al Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 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.

Potrivit art. 77 alin. (2) și (5) al Legii 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. 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.

Actele cauzei atestă că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/24-14 din 23 decembrie 2014 “Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ suplimentar terenului privat din str. Visterniceni, 42, mun. Chișinău s-a dat în arendă SRL „Madeco – Prim”, provizoriu, fără drept de privatizare pe un termen de 10 ani, lotul de pământ cu suprafața de 0,3299 ha, suplimentar terenului arendat din str. Visterniceni, 42, pentru combaterea alunecărilor de teren și amenajare complexă cu organizarea unui drum de acces, fără edificarea construcțiilor capitale.

Astfel, Consiliul municipal Chișinău a decis darea în arendă provizorie a unui lot de pământ cu suprafața de 0,3299 ha suplimentar terenului privat din str. Visterniceni, 42 SRL „Madeco – Prim”, indicînd că terenul transmis în arendă nu poate fi privatizat, nu pot fi efectuate construcții pe el, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, deoarece nu are intrare separată liberă și nu se învecinează cu alte terenuri ale altor persoane.

La caz, instanța de fond corect a stabilit că Consiliul municipal Chișinău nu a demonstrat că lotul de pământ cu suprafața de 0,3299 ha nu poate fi format ca bun imobil separat și nu poate fi vîndut prin concurs sau la licitație, or, conform art. 19 al Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 61 din 29 ianuarie 1999, proiectarea fiecărui bun imobil supus formării se efectuează cu respectarea normelor de urbanism, inclusiv ca sectorul de teren să fie asigurat cu drum de acces sau să fie instituită servitute pentru asigurarea accesului la sectorul de teren. Lățimea drumului de acces pentru transport nu trebuie să fie mai mică de 3,5 m, lățimea pasajului pentru pietoni – nu mai mică de 1m; să fie posibilă asigurarea sectorului de teren, după necesitate, cu conducte de apă și canalizare, dacă sectorul de teren nu are destinație agricolă; pentru fiecare proprietar al încăperii (lor) să fie asigurat accesul separat la încăperea (le) ce-i aparține sau posibilitatea de a amenaja o intrare separată la această încăpere (ri).

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile terenul cu suprafața de 0,3299 ha din str. Visterniceni, 42, transmis în arendă conform actului contestat este învecinat cu terenul din str. Carierei cu o suprafață de 0,3 ha nr. cadastral 01004152280. Astfel că înscrierea respectivă confirmă aflarea în vecinătate a altor deținători de teren și necesitatea dării în arendă a bunului prin licitație.

Conform art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, număr cadastral reprezintă 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.

Prima instanța just a ajuns la concluzia că la adoptarea deciziei nr. 11/24-14 din 23 decembrie 2014, Consiliul municipal Chișinău nu a respectat prevederile art. 9 alin. (2) al Legii nr. 317 din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale, care stipulează că, actele normative ale autorităților administrației publice centrale și locale trebuie să corespundă întocmai prevederilor constituționale, legilor, precum și hotărârilor și ordonanțelor Guvernului.

În conformitate cu art. 16 al legii nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, 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.

(2) În studiu se va stabili dacă:

- a) legislația permite formarea unui asemenea bun imobil;
- b) este posibilă formarea bunului imobil din punct de vedere tehnic cu caracteristicile solicitate în cerere ori se propune o variantă posibilă;
- c) este păstrată destinația inițială a bunului imobil;
- d) poate exista un eventual impact al formării bunului imobil asupra modului de folosință a bunurilor imobile adiacente, inclusiv asupra accesului la căile de transport, pot fi lezate, la formarea bunului imobil, alte persoane în drepturile lor (se va menționa numele sau denumirea acestora);
- e) există posibilitatea asigurării bunului imobil ce se va forma cu acces la drumul public prin stabilirea dreptului de trecere, cu conducte de canalizare, de apă etc. sau posibilitatea asigurării cu ieșire separată a încăperii izolate;
- f) există alte probleme ce privesc formarea bunului imobil.

(3) În baza studiului de la alin.(1) și (2), inginerul cadastral elaborează un aviz, care se prezintă solicitantului, privind posibilitatea formării bunului imobil.

(4) Dacă avizul de la alin.(3) este pozitiv, executantul lucrărilor cadastrale indică lucrările, precum și autorizațiile necesare efectuării lor, condițiile de care trebuie să se țină cont la elaborarea proiectului de formare a bunului imobil.

Colegiul reține că Consiliul municipal Chișinău nu a demonstrat că terenul dat în arendă către SRL „Madeco – Prim” nu se învecinează cu terenurile altor deținători, nu a prezentat un studiu privind imposibilitatea formării unui bun imobil și a omis să transmită terenul în arendă conform procedurii stabilite în Legea nr. 91 din 05 aprilie 2017 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor.

Conform art. 2 alin. (7) al legii menționate, concesiunea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică.

Potrivit pct. 104 și 105 al Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02 aprilie 2013, stabilesc că, gestionarea terenurilor nefuncționale se întemeiază pe principiile eficienței, legalității, operativității și transparenței administrării terenurilor proprietate municipale. **Regula generală de gestionare a terenurilor nefuncționale este adjudecarea acestora contra plată, prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente.**

Astfel, instanța de recurs menționează că concesiunea, arendarea, locațiunea, darea în administrare fiduciară etc. a bunurilor din domeniul public se face prin licitație publică în baza hotărârii Guvernului, deciziei Consiliului raional, Consiliului orașenesc (municipal, sătesc, comunal) după caz.

Drept urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016 și de a menține hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 30 iunie 2015.

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

D E C I D E:

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

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Madeco – Prim” privind anularea actului administrativ.

Se menține hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 30 iunie 2015 prin care s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Svetlana Filincova

judecători

Sveatoslav Moldovan

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Maria Ghervas