

DECIZIE

20 iulie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul – Svetlana Filincova

Judecători – Sveatoslav Moldovan, Galina Stratulat

Iurie Bejenaru, Maria Ghervas

examinînd recursul declarat de către societatea cu răspundere limitată „Go For Fun”, cît și recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către societatea cu răspundere limitată „Go For Fun” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu Biserica „Sfinții Împărați Constantin și Elena”, Guvernul Republicii Moldova, Agenția Proprietății Publice privind anularea răspunsului și obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 februarie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de către societatea cu răspundere limitată „Go For Fun”, casată hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 octombrie 2015 și emisă o nouă hotărîre prin care s-a admis parțial acțiunea înaintată de către societatea cu răspundere limitată „Go For Fun”,

c o n s t a t ă:

La 05 decembrie 2014, SRL „Go For Fun” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu Biserica „Sfinții Împărați Constantin și Elena”, Guvernul Republicii Moldova, Agenția Proprietății Publice privind anularea răspunsului și obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

În motivarea acțiunii a indicat că conform datelor din Registrul bunurilor imobile, terenul pentru construcții nr. cadastral 0100415333, cu suprafața de 0.1554 ha, situat în mun. Chișinău, str. Circului, 16, este înregistrat cu drept de proprietate după Republica Moldova și cu drept de folosință după Biserica cu

hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena”.

Mai indică că prin contractul din 22 iulie 2014, Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” a transmis în locațiune SRL „Go For Fun”, pe termen de 30 ani, terenul pentru construcții nr. cadastral 0100415333, cu suprafața 0,1554 ha, situat în mun. Chișinău, str. Circului, 16.

Reclamantul menționează că la 12 noiembrie 2014, SRL „Go For Fun” a înaintat Consiliului mun. Chișinău cerere, prin care a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unei stații de alimentare cu produse petroliere pe terenul menționat, cu anexarea setului de documente relevante prevăzut la art. 3-5 din Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Astfel, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău prin răspunsul din 24 noiembrie 2014, a respins cererea SRL „Go For Fun” de eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectarea stației de alimentare cu produse petroliere pe terenul cu nr. cadastral 0100415333, cu suprafața 0,1554 ha, situat în mun. Chișinău, str. Circului, 16, indicând că contractul de locațiune din 22 iulie 2014, încheiat în privința terenului menționat între Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” și societatea cu răspundere limitată „Go For Fun” este lovit de nulitate.

Reclamantul consideră răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău lezează drepturile SRL „Go For Fun” și contravine prevederilor legii.

Reclamantul SRL „Go For Fun” solicită anularea răspunsului Consiliului mun. Chișinău nr. 21/6866 din 24 noiembrie 2014 ca fiind ilegal, obligarea Consiliului mun. Chișinău să elibereze SRL „Go For Fun” certificatul de urbanism pentru proiectarea unei stații de alimentare cu produse petroliere în limitele terenului nr. cadastral 0100415333, cu suprafața 0,1554 ha, situat în mun. Chișinău, str. Circului, 16, cât și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 octombrie 2015, a fost respinsă acțiunea înaintată de către SRL „Go For Fun”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 februarie 2016, a fost admis apelul declarat de către SRL „Go For Fun”, casată hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 octombrie 2015 și emisă o nouă hotărâre prin care s-a admis parțial acțiunea înaintată de către SRL „Go For Fun”, s-a recunoscut ilegal refuzul Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, prezentat prin răspunsul nr. 21/6866 din 24 noiembrie 2014, s-a obligat Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău să examineze cererea depusă de SRL „Go For Fun” privind eliberarea

certificatului de urbanism conform prevederilor legislației în vigoare.

La 21 aprilie 2016, SRL „Go For Fun” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea parțială a deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 februarie 2016 și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată de către SRL „Go For Fun” să fie admisă integral.

În motivarea cererii de recurs a invocat că decizia instanței de apel, în partea recurată, este nefondată, deoarece a fost emisă cu aprecierea arbitrară a probelor administrate, cu neaplicarea unei legi care trebuia să fie aplicată, cât și cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

La 10 mai 2016, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 februarie 2016 cu menținerea hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 octombrie 2015.

În motivarea cererii de recurs a invocat că decizia instanței de apel este una parțial nemotivată, fiind emisă fără a fi constatate și elucidate pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii în fond.

Totodată, a invocat că recursul declarat de către SRL „Go For Fun” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, din care considerente acesta urmează a fi considerat ca fiind inadmisibil.

La 26 iunie 2016, intervenientul accesoriu Guvernul Republicii Moldova a depus referință la recursul declarat de către SRL „Go For Fun”, solicitând respingerea recursului.

La 30 mai 2016, SRL „Go For Fun” prin intermediul avocatului Pruteanu Vasile a depus referință la recursul declarat de către Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, solicitând declararea recursului ca fiind inadmisibil.

La 31 mai 2016, intervenientul accesoriu Guvernul Republicii Moldova a depus referință la recursul declarat de către Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, solicitând respingerea recursului ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art.442 alin.(1) CPC, 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.

Judecând recursurile declarate în limitele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel

și menținerea hotărârii primei instanțe, totodată, urmează a fi respins recursul declarat de către SRL „Go For Fun”, din următoarele considerente.

Fiind investită cu examinarea pricinii în cauză, avînd ca obiect examinarea legalității răspunsului Consiliului mun. Chișinău nr. 21/6866 din 24 noiembrie 2014, cît și obligarea Consiliului mun. Chișinău de a elibera SRL „Go For Fun” a certificatului de urbanism pentru proiectarea unei stații alimentare cu produse petroliere, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii și a respins cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Go For Fun” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău.

Judecînd apelul declarat de către SRL „Go For Fun”, instanța de apel a ajuns la concluzia admiterii apelului, casării hotărîrii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 octombrie 2015 și emiterii unei noi hotărîri prin care s-a recunoscut ilegal refuzul Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău privind eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, prezentat prin răspunsul nr. 21/6866 din 24 noiembrie 2014, s-a obligat Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău să examineze cererea depusă de SRL „Go For Fun” privind eliberarea certificatului de urbanism conform prevederilor legislației în vigoare.

Colegiul, examinînd legalitatea hotărîrilor judecătorești enunțate prin prisma circumstanțelor cauzei și cadrului normativ aplicabil speței, constată că decizia Curții de Apel Chișinău din 16 februarie 2016 este neîntemeiată, din următoarele considerente.

Conform art. 26 alin. (1) din 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, și c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Din sensul normei legale citate *supra*, instanța de recurs reține că orice act administrativ pentru a fi considerat a fi unul legal, trebuie să fie emis cu respectarea condițiilor enunțate și anume să fie emis de către o autoritate publică competentă, cu respectarea prevederilor legale cît și cu procedura stabilită, respectiv neîndeplinirea oricărei dintre aceste trei condiții indică la ilegalitatea actului administrativ emis, deoarece autoritățile publice trebuie să depună o diligență maximă în aprecierea elementelor de fapt și de drept care fundamentează emiterea actului administrativ în strictă conformitate cu procedura legal stabilită.

Astfel, Colegiul examinînd răspunsul eliberat de către Consiliului mun. Chișinău nr. 21/6866 din 24 noiembrie 2014, prin care s-a refuzat SRL „Go For

Fun” în eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea stației de alimentare cu produse petroliere pe terenul cu nr. cadastral 0100415333, cu suprafața 0,1554 ha, situat în mun. Chișinău, str. Circului, 16, prin prisma Capitolului IV din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, care reglementează procedura examinării acțiunii în contenciosul administrativ, ajunge la concluzia că actul administrativ a fost emis de către autoritatea publică competentă, cu respectarea prevederilor și procedurii legale stabilite.

Din conținutul răspunsului Consiliului mun. Chișinău nr. 21/6866 din 24 noiembrie 2014, reiese că drept motiv, invocat de către pârît întru respingerea cererii depuse de către SRL „Go For Fun”, reprezintă faptul că, proprietarul terenului menționat este Consiliul mun. Chișinău, respectiv contractul de locațiune nr. 87 din 22 iulie 2014, încheiat între SRL „Go For Fun” și Comunitatea religioasă Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena”, este lovit de nulitate(f.d. 6).

Deci, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va examina *infra* raporturile juridice existente între SRL „Go For Fun” și Comunitatea religioasă Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena”, cât și întinderea drepturilor și obligațiilor părților în legătură cu terenul cu nr. cadastral 0100415284, cu suprafața de 1, 6075 ha, str. Circului, 16, mun. Chișinău, care constituie obiectul contractului de locațiune încheiat între părți.

Din materialele dosarului, cât și din declarațiile părților rezultă că prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 3/46 din 28 ianuarie 1999, Bisericii cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” i-a fost atribuit în folosință terenul cu suprafața de 2, 304 ha, situat pe bd. Renașterii, nr. cadastral 0100415097, scopul repartizării terenului fiind, ridicarea unei instituții de cult(f.d. 9-10).

Ulterior, prin decizia cu privire la formarea bunului imobil din 04 iunie 2014, s-a decis a separa bunul imobil cu nr. cadastral 0100415097, suprafața 2,3040 ha în trei bunuri imobile distincte și anume, primul cu nr. cadastral 0100415097 cu suprafața 1, 9455 ha, al doilea cu nr. cadastral 0100415332 cu suprafața de 0, 2031 ha și al treilea bun imobil cu nr. cadastral 0100415333 cu suprafața de 0, 1554 ha(f.d. 7).

După separarea bunurilor, la 22 iulie 2014, Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” a încheiat cu SRL „Go For Fun”, contractul de locațiune a cărui obiect constituie terenul cu nr. cadastral 0100415333, cu suprafața de 0, 1554 ha, situat în mun. Chișinău, str. Circului, 16(f.d. 21-25).

Extrasul din Registrul bunurilor imobile din 11 noiembrie 2014, atestă

faptul că bunul imobil ce a constituit obiectul contractului de locațiune susenunțat, aparține cu drept de proprietate statului Republica Moldova(f.d. 7).

Colegiul consideră necesar de a califica statutul juridic al părților cât și întinderea drepturilor și obligațiilor acestora față de terenul enunțat.

Deci, în speță, statul Republica Moldova deținea calitatea de proprietar al terenului cu nr. cadastral 0100415333, cu suprafața de 0, 1554 ha, situat în mun. Chișinău, str. Circului, 16, iar, Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” deținea calitatea de locator, în temeiul deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 3/46 din 28 ianuarie 1999(f.d. 9 verso).

Conform art. 875 Cod Civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar acesta se obligă să plătească chiria.

Din sensul prevederilor normei legale citate reiese că locatorul are dreptul la posesie și folosință temporară a bunului transmis, cât și folosința acestuia pentru atingerea scopului final, în cazul în care este indicat în contract.

În speță, după cum rezultă din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat Bisericii cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena”, scopul repartizării terenului este „Instituție de Cult”.

În calitate de locator, Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” a încheiat cu SRL „Go For Fun” contractul de locațiune a cărui obiect constituie terenul cu nr. cadastral 0100415333, cu suprafața de 0, 1554 ha, situat în mun. Chișinău, str. Circului, 16, cu scopul de a construi o stație de alimentație PECO(f.d. 21-24).

Astfel, după cum reiese din conținutul contractului de locațiune menționat, Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” contrar scopului pentru care i-a fost transmis terenul și anume, „Instituție de Cult”, a încheiat fără acordul proprietarului, cu SRL „Go For Fun” contractul de locațiune, prin care i-a transmis ultimului, pe un termen de 30 de ani terenul pentru a construi o stație de alimentație PECO.

Conform art. 725 alin. (2) Cod civil, contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați.

Conform art. 894 alin. (1) Cod civil, care stipulează că locatarul este în drept să dea bunul închiriat în sublocațiune sau să cesioneze locațiunea numai cu consimțământul locatorului. Pentru aceasta, el este obligat să-l informeze pe locator despre intenția sa și să indice numele sau denumirea, adresa persoanei căreia intenționează să-i subînchirieze bunul sau să-i cedeze locațiunea.

Coraborînd prevederile normelor legale suscitade, Colegiul ajunge la

concluzia că după natura raportului juridic stabilit între Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” și SRL „Go For Fun”, acesta de fapt, este unul de sublocățiune, or, după cum s-a stabilit supra, între statul Republica Moldova, în calitate de proprietar, și Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” s-a născut un contract de locațiune a bunului imobil, respectiv, Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” în calitatea de locator nu putea transmite, bunul imobil, decât în sublocățiune SRL „Go For Fun”.

Astfel, raportînd cele constatate supra la materialele dosarului, Colegiul menționează că la dosar nu se regăsește vreo probă pertinentă și concludentă care să ateste faptul că proprietarul terenului cu nr. cadastral 0100415333, cu suprafața de 0, 1554 ha, situat în mun. Chișinău, str. Circului, 16, a dat acordul la încheierea contractului de locațiune între Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” și SRL „Go For Fun”.

În acest sens, Colegiul consideră întemeiate concluziile primei instanței care a reținut că, Biserica cu hramul „Sfinții Împărați Constantin și Elena” nu avea și nici nu are dreptul de a dispune de acest bun, or, doar deținerea calității de proprietar al bunului și ulterior eventual de locator presupune existența dreptului de a dispune de bun cu transmiterea lui în locațiune, respectiv, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului mun. Chișinău corect a conchis că nu este posibil de eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare în privința unui bun imobil în raport cu care au fost încălcate normele legale ce reglementează dreptul de dispoziție, acordul proprietarului, și procedura de dare în locațiune a bunurilor proprietate publică.

Totodată, Colegiul consideră neîntemeiate concluziile instanței de apel care a reținut că atît timp cît perioada contractului de locațiune nu depășește perioada contractului în baza căruia proprietarul a transmis dreptul său de folosință noului posesor, respectiv nu doar proprietarul poate încheia contract de locațiune ci și noul posesor.

Deci, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău întemeiat, din care considerente urmează a fi admis.

În această ordine de idei, instanța de recurs consideră necesar de a respinge recursul declarat de către SRL „Go For Fun”, or, argumentele invocate în recurs se combat cu cele reținute mai sus.

Astfel, din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că circumstanțele pricinii au fost constatate de prima instanță și de instanța de apel,

însă normele de drept material au fost aplicate eronat și nu este necesară verificarea suplimentară de dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de către SRL „Go For Fun”, de a admite recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, de a casa decizia instanței de apel și de a menține hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către societatea cu răspundere limitată „Go For Fun”.

Se admite recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 16 februarie 2016 și se menține hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 octombrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către societatea cu răspundere limitată „Go For Fun” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu Biserica „Sfinții Împărați Constantin și Elena”, Guvernul Republicii Moldova, Agenția Proprietății Publice privind anularea răspunsului și obligarea eliberării certificatului de urbanism pentru proiectare.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

Svetlana Filincova

Judecători

Sveatoslav Moldovan

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Maria Ghervas