

prima instanță: I. Goncearuc
instanța de apel: I. Grosu, A. Corcenco, D. Corolevschi

ÎNCHEIERE

05 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Tatiana Vieru
Judecătorii Valentina Clevadi și Oleg Sternioală

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Exdezcom” cu privire la contestarea actului administrativ și

cererea reconvențională depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva Întreprinderii Individuale „Maleș și L.”, intervenient accesoriu Întreprinderea cu Capital Străin „Exdezcom” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la rezilierea contractului de arendă funciară și încasarea datoriei pentru plata arendeii,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 iunie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău și cererea de alăturare la apel depusă de Întreprinderea cu Capital Străin „Exdezcom” Societate cu Răspundere Limitată, fiind menținută hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 22 ianuarie 2016,

c o n s t a ț ă

La 10 octombrie 2014, Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Exdezcom” cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că în baza contractului de arendă funciară nr. 4650/2006 din 24 iulie 2006, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Întreprinderea Individuală „Maleș și L.”, i-a fost transmis în arendă lotul de pământ din str. Grenoble 241 mun. Chișinău pentru exploatarea ulterioară a pavilionului comercial de alimentație publică cu depozit.

Menționează reclamantul că a îndeplinit și respectat toate condițiile contractului

de arendă funciară, neavînd careva datorii față de stat în legătură cu exploatarea lotului de teren.

Sustine că, ulterior contractul de arendă funciară nr. 4650/2006 din 24 iulie 2006 a fost prelungit în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 2/11-2 din 21 februarie 2012 pînă la 24 iulie 2016.

La 03 iunie 2014, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.5/20-5 a fost abrogată decizia nr. 2/11-2 din 21 februarie 2012, deoarece reclamanta nu a respectat pct. 3.2.1 și 3.2.6 din contractul de arendă funciară nr.4650/2006 din 24 iulie 2006 și indicațiile Primăriei municipiului Chișinău expuse în demersul nr. 06-111/201 din 20 martie 2013, a notelor informative ale Direcției asistență juridică nr. 141 din 18 iunie 2013 și nr. 223 din 02 octombrie 2013, precum și în legătură cu necesitatea amenajării terenului din str. Grenoble mun. Chișinău.

Relevă că decizia a fost adoptată în temeiul art. 14 alin. (2) lit. b) și art. 19 alin. (4) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală.

Consideră că, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 5/20-5 din 03 iunie 2014 este ilegală, deoarece toate temeiurile indicate în decizie sînt nemotivate, fără suport probatoriu.

Menționează că, lotul de teren se folosește conform destinației, iar acesta poate fi eliberat la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău numai după expirarea termenului contractului sau rezilierea lui înainte de termen.

Reclamantul invocă că nu a primit demersul Primăriei municipiului Chișinău nr. 06- 111/201 din 20 martie 2013 și notele informative ale Direcției asistență juridică nr.141 din 18 iunie 2013 și nr. 223 din 02 octombrie 2013 și nu a cunoscut conținutul lor. Lotul de teren arendat a fost amenajat conform deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr. 2/11-2 din 21 februarie 2012.

La 03 septembrie 2014 a depus cerere prealabilă în adresa Consiliului municipal Chișinău, prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.5/20-5 din 03 iunie 2014, însă prin răspunsul din 23 septembrie 2014 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău cererea prealabilă a fost respinsă, deoarece decizia contestată a fost emisă pornind de la competența autorităților publice locale reglementată de Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală

Solicită Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 5/20-5 din 03 iunie 2014 „Despre anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 2/11-2 din 21 februarie 2012 „Cu privire la prelungirea termenului de arendă a lotului de pămînt din str. Grenoble 241 Întreprinderii Individuale „Maleș și L.”.

La 14 noiembrie 2014, Întreprinderea cu Capital Străin „Exdezcom” Societate cu Răspundere Limitată a depus cerere, prin care a solicitat admiterea sa în proces în calitate de intervenient accesoriu, deoarece prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 14/20 din 02 decembrie 2010 cu privire la folosirea cu drept de suprafață a lotului de pămînt din str. Grenoble de către Întreprinderea cu Capital Străin „Exdezcom” Societate cu Răspundere Limitată și a contractului privind constituirea unui lot drept de suprafață nr. 0007/2010-s din 22 decembrie 2010, ultima deține lotul de teren din str. Grenoble 241 mun. Chișinău cu titlu de suprafață (f.d. 27, Vol. I).

La 14 noiembrie 2014, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău au depus cerere reconvențională împotriva Întreprinderii Individuale „Maleș și L.” intervenient accesoriu Întreprinderea cu Capital Străin „Exdezcom” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la rezilierea contractului de arendă funciară, a acordului-aditional la contractul de arendă și a procesului-verbal la contractul de arendă funciară și încasarea datoriei pentru plata arendei (f.d. 58-72, Vol. I).

În motivarea acțiunii reconvenționale Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău au indicat că la 22 februarie 2001, Primăria municipiului Chișinău a emis decizia nr. 6/29 „Cu privire la darea în arendă a unor loturi de pământ pentru exploatarea ulterioară a teraselor de vară”, iar conform pct. 3 din anexa nr. 1 la decizia nominalizată, a fost transmis în arendă, provizoriu, pe un termen de cinci ani, Întreprinderii Individuale „Maleș și L.” lotul de pământ cu suprafața de 34 m.² din str. Grenoble 241 mun. Chișinău pentru exploatarea ulterioară a unui obiectiv de alimentație publică cu terasă de vară.

Menționează că la 06 martie 2001, în baza deciziei enunțate, Primăria municipiului Chișinău a încheiat cu Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” contractul de arendă funciară nr.2577/2001.

Conform pct. pct. 2.1, 2.2 și 2.7 din contractul enunțat, beneficiarul se obligă să folosească terenul în limitele hotarelor atribuite; să achite arenda în volumul, termenele și ordinea prevăzută de contract și să elibereze lotul de pământ arendat, la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău, la momentul survenirii folosirii lor conform destinației.

La 27 februarie 2006, Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” s-a adresat la Primăria municipiului Chișinău cu cererea prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă funciară, iar la 11 iulie 2006, a fost adoptată decizia nr. 51/14-11 cu privire la prelungirea termenului de arendare a unui lot de pământ din str. Grenoble 241 mun. Chișinău Întreprinderii Individuale „Maleș și L.” și la 27 iulie 2006, în baza acestei decizii, Primăria mun. Chișinău a încheiat cu Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” contractul de arendă funciară nr. 4650/2006 pe un termen de cinci ani.

Conform pct. 2.5 din decizia nr. 51/14-11 din 11 iulie 2006, cât și conform pct. pct. 3.2.1; 3.2.2 și 3.2.6 din contractul enunțat, beneficiarul este obligat: să folosească terenul în limitele hotarelor atribuite; să achite arenda în volumul, termenele și ordinea prevăzută de contract și să elibereze lotul de pământ arendat, la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău, la momentul survenirii folosirii lor conform destinației.

La 23 februarie 2011, Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” a depus cerere în adresa Primăriei municipiului Chișinău, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă funciară nr. 4650/2006, iar la 21 februarie 2012, Primăria municipiului Chișinău a adoptat decizia nr.2/11-2 cu privire la prelungirea termenului de arendare a unui lot de pământ din str. Grenoble 241 Întreprinderii Individuale „Maleș și L.”.

Conform pct. 2.5 din decizia enunțată, beneficiarul se obligă să elibereze lotul de pământ arendat, pe cont propriu, la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău.

La 03 aprilie 2012, a fost încheiat acordul-aditional la contractul de arendă nr. 4650/2006, unde, conform pct. 2, s-a stabilit termenul de valabilitate al contractului de arendă pînă la 24 iulie 2016.

Potrivit pct. 2 din procesul-verbal la contractul de arendă nr.4650/2006 din 24 iulie 2007, Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” s-a obligat, începînd cu 24 aprilie 2010, să achite arenda anuală conform prevederilor contractuale în sumă de 360 lei/an.

Relevă că conform borderoului de calcul, Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” nu a efectuat plata pentru terenul arendat pe următoarele perioade: 24 iulie 2012-24 iulie 2013 - 360 lei, 24 iulie 2013 - 24 iulie 2014 - 714 lei și 24 iulie 2014-24 iulie 2015 -714 lei, iar în total s-a format o datorie în sumă de 1788 lei.

La 06 februarie 2013, de către specialiștii Serviciului control din cadrul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău a fost efectuat controlul privind folosirea rațională și după destinație a resurselor funciare ale lotului de pămînt din str. Grenoble 241 mun. Chișinău obiectiv de alimentație publică. În rezultatul controlului s-a depistat că Întreprinderea Individuală „Maleș și L.”, fără a efectua coordonările respective cu serviciile abilitate, în lipsa deciziei Consiliului municipal Chișinău privind repartizarea terenurilor, a ocupat ilegal un lot de teren proprietate municipală cu suprafața totală de circa 0,0057 ha conform planului anexă la actul de control.

Invocă că pe terenul ocupat abuziv este edificată neautorizat o terasă de tip închis din materiale de construcție ușor demontabile (pavilion).

Declară că derogările menționate contravin prevederilor art. art. 20, 21 și 101 din Codul funciar, Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163 din 09 iulie 2010, Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17 iunie 1996 și Planului urbanistic general al orașului Chișinău și cartierului locativ din zona respectivă.

Menționează că pornind de la prevederile art. 179 din Codul contravențional, construcțiile neautorizate se demolează, iar construcțiile afectate în urma intervențiilor neautorizate, se remediază.

Susține că prin reclamația nr. 06-111/201 din 20 martie 2013 Primăria mun. Chișinău a atenționat Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” privind abuzul acesteia prin acapararea unei suprafețe de teren conform planului anexă învecinate cu terenul deținut în arendă funciară în baza deciziei și a contractului de arendă funciară enunțate și despre încălcarea prevederilor pct. 3.2.1 din contractul de arendă funciară nr.4650/2006 din 24 iulie 2006 în ce privește obligațiunea de a folosi terenul arendat în limitele hotarelor atribuite, cît și a prevederilor pct. 3.2.4 al aceluiași contract în ce privește asigurarea posibilității exploatarei rețelelor tehnice în coordonare cu serviciile specializate.

Conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 2/11-2 din 21 februarie 2012, termenul de arendă a lotului de teren cu suprafața de 0,0034 ha din str. Grenoble 241 mun. Chișinău nr. cadastral 0100113032, a fost prelungit provizoriu și conform pct. 2.5 al deciziei menționate, precum și pct. 3.2.6 al contractului de arendă funciară nr. 4650/2006 și pct. 3.3 al acordului-aditional din 03 aprilie 2012, beneficiarul este obligat să elibereze lotul de pămînt la prima indicație a Primăriei municipiului Chișinău.

Beneficiarul Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” a acceptat condițiile impuse prin semnarea contractului de arendă funciară.

Solicită Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău

rezilierea contractului de arendă funciară nr. 4650/2006 din 24 iulie 2006, încheiat între Primăria municipiului Chișinău și Întreprinderea Individuală „Maleș și L.”, a acordului- adițional la contractul de arendă nr. 4650/2006 întocmit la 03 aprilie 2012 și a procesului-verbal la contractul de arendă funciară în privința lotului de teren cu suprafața de 0,0034 ha nr. cadastral 0100113032, din str. Grenoble 241 mun. Chișinău și încasarea din contul Întreprinderii Individuale „Maleș și L.” a datoriei pentru plata arendei terenului cu suprafața de 0,0034 ha nr. cadastral 0100113032 din str. Grenoble 241 mun. Chișinău.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 17 noiembrie 2014 a fost admisă cererea depusă de Întreprinderea cu Capital Străin „Exdezcom” Societate cu Răspundere Limitată, fiind dispusă atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu a Întreprinderii cu Capital Străin „Exdezcom” Societate cu Răspundere Limitată (f.d. 56-57, Vol. I).

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 09 februarie 2015 a fost atrasă în proces Primăria mun. Chișinău în calitate de intervenient accesoriu (f.d. 115-116, Vol. I).

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 22 ianuarie 2016 acțiunea inițială și acțiunea reconvențională au fost respinse ca fiind neîntemeiate (f.d. 157, 160-173, Vol. I).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 iunie 2016, a fost respins apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău și cererea de alăturare la apel depusă de Întreprinderea cu Capital Străin „Exdezcom” Societate cu Răspundere Limitată, fiind menținută hotărîrea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 22 ianuarie 2016 (f.d.209-220, Vol. I).

La 22 iunie 2016, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei adoptate (f.d. 222, Vol. I)

La 07 iulie 2016, Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd casarea actului judecătoresc contestat și a hotărîrii primei instanțe în partea respingerii acțiunii reconvenționale cu emiterea în această a unei noi hotărîri privind admiterea acțiunii reconvenționale.

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

Prin prisma normei de drept enunțate, instanța de recurs constată că recursul declarat de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău este depus în termen.

În motivarea recursului V Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău a invocat că atât instanța de apel, cât și prima instanță în partea respingerii acțiunii reconvenționale au examinat pricina fără stabilirea tuturor circumstanțelor importante a cauzei.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil.

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.

La 03 august 2016, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Întreprinderii Individuale „Maleș și L.” și Întreprinderii cu Capital Străin „Exdezcom” Societate cu Răspundere Limitată, cererea de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

Până la examinarea pricinii, Întreprinderea Individuală „Maleș și L.” și Întreprinderea cu Capital Străin „Exdezcom” Societate cu Răspundere Limitată nu au depus referință la cererea de recurs declarată, prin care să-și exprime opinia referitor la recursul declarat.

În conformitate cu art. 439 alin. (3) Codul de procedură civilă, judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin.(2).

Audiind raportul verbal al judecătorului raportor și verificând temeiurile invocate în recurs în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art.432 alin.(1) Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate, iar alineatul (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Colegiul menționează că, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, în cererea de recurs nu au invocat nici unul din temeiurile de declarare prevăzute la art.432 alin.(2), (3) sau (4) Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.433 lit. a) Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4).

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

Completul judiciar indică că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, fără a se examina temeinicia lor.

În acest sens, completul reiterează prin prisma jurisprudenței CEDO că „... art.6 parag.1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță

de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes.” (cauza Rebat și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de procedură și aplicarea corectă a legii materiale, iar în esența lor argumentele recursului care sînt similare argumentelor invocate în instanța de apel, au fost verificate minuțios, la judecarea pricinii în ordine de apel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, ca inadmisibil.

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

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
Judecător

Tatiana Vieru

Judecătorii

Valentina Clevadi

Oleg Sternioală