

DECIZIE

19 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul – Valeriu Doagă
Judecătorii – Ion Druță, Mariana Pitic
Galina Stratulat, Oleg Sternioală

examinând recursurile declarate de Boldurescu Veaceslav și reprezentantul acestuia, avocatul Drăniceru Vasile, de reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău, Crețu Maria precum și de Vizitiv Ion,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Boldurescu Veaceslav împotriva Consiliului municipiului Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenienți accesorii Vizitiv Ion și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cu privire la contestarea actului administrativ și la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Vizitiv Ion cu privire la contestarea actului administrativ, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016

c o n s t a t ă

La data de 06 august 2013 Boldurescu Veaceslav a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Vizitiv Ion și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamantul Boldurescu Veaceslav a menționat că, la data de 30.05.2013 în temeiul deciziei nr. 5/24-1 Consiliul municipal Chișinău a decis darea în arendă lui Vizitiv Ion a lotului de teren amplasat în mun. Chișinău str. Ismail nr. 86, pe o perioadă de cinci ani, cu suprafața de 63 m.p. pentru proiectarea și construirea unei anexe la încăperile private conform planului.

Afirmă că, prin decizia menționată Vizitiv Ion a fost obligat să perfecteze cu Direcția funciară a Direcției generale de arhitectură, urbanism și relații funciare contractul de arendă a lotului de pământ acordat și să înregistreze la OCT Chișinău, dreptul de arendă a terenului,

să efectueze amenajarea complexă a teritoriului, să solicite Direcției funciare a Direcției generale de arhitectură, urbanism și relații funciare, eliberarea certificatului de urbanism, și să strămute în caz de necesitate, rețelele tehnice din zona de construcție, în coordonare cu serviciile specializate, să nu depășească limitele terenului arendat, să dea în exploatare obiectivul în modul stabilit.

Relevă că, prin decizia disputată OCT Chișinău a fost obligat să înregistreze terenul din mun. Chișinău str. Ismail nr. 86 cu suprafața de 63 m.p., să opereze modificări în documentația cadastrală privind terenul proprietate municipală înregistrat anterior cu nr. cadastral 0100207723 ținând cont de formarea noului teren proprietate municipală. Conformându-se prevederilor legale, anterior emiterii de către Consiliul municipal Chișinău a deciziei nr. 5/24-1 din 30.05.2013 reclamantul a depus la data de 24.02.2012 în adresa Direcției generale de arhitectură, urbanism și relații funciare cererea nr. B-1991/12 din 24.02.2012, prin care a invocat inadmisibilitatea transmiterii în arendă lui Vizitiv Ion a terenului din mun. Chișinău str. Ismail nr. 86.

Notează că, la data de 29.05.2013 s-a adresat către Consiliul municipal Chișinău cu plîngerea nr. B-1894/13, prin care a solicitat excluderea din ordinea de zi a ședinței Consiliului municipal Chișinău proiectul de decizie privind darea în arendă lui Vizitiv Ion a lotului de pământ din mun. Chișinău str. Ismail nr. 86, însă nu a primit nici un răspuns

Remarcă că, deoarece de către Consiliul municipal Chișinău nu au fost întreprinse măsuri în vederea sistării executării deciziei nr. 5/24-1 din 30.05.2013, a depus în adresa Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău și Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cerere, prin care a solicitat: dispunerea efectuării de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a unui control privind legalitatea deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 5/24-1 din 30.05.2013.

La data de 17.07.2013 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat prin răspunsul nr. 1306/OT4-IO5 i-a comunicat reclamantului că, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a examinat cererea prealabilă, la 20.06.2013 Primăria municipiului Chișinău a remis în adresa acesteia decizia contestată spre a fi supusă controlului obligatoriu, iar la data de 12.07.2013 ca urmare a controlului deciziei, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a notificat Consiliul mun. Chișinău despre ilegalitatea actului administrativ.

Conchide că, lotul de pământ din mun. Chișinău str. Ismail nr. 86 cu suprafața de 63 m.p., transmis în arendă lui Vizitiv Ion, putea fi transmis în arendă doar prin licitație publică reieșind din faptul că acesta reprezintă proprietate municipală și este liber de construcții. Mai mult ca atât, la emiterea actului administrativ contestat, Consiliul municipal Chișinău nu a ținut cont nici de prevederile art. 2 alin. (7) din Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, conform cărora concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se face prin licitație publică în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009.

Susține că, terenul litigios, prin aceeași decizie a fost format ca bun imobil separat, în condițiile Legii nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, însă din actele prezentate chiar de către Vizitiv Ion, Primăriei mun. Chișinău pentru emiterea deciziei, se constată cu certitudine faptul că lotul de pământ dat în arendă acestuia este învecinat cu proprietatea sa, precum și a altor proprietari.

Reclamantul Boldurescu Veaceslav a solicitat anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 5/24-1 din 30.05.2013 cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din

mun. Chișinău str. Ismail nr. 86 lui Ion Vizitiv, ca fiind emisă în contradicție cu prevederile legale și cu încălcarea procedurii stabilite.

La data de 23 august 2013 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cererea de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Vizitiv Ion și Boldurescu Veaceslav cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a menționat că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 5/24-1 din 30.05.2013 s-a transmis în arendă lui Vizitiv Ion pe un termen de 5 ani terenul din str. Ismail nr. 86 mun. Chișinău cu suprafața de 0,0063 ha, pentru proiectarea și construirea unei anexe la încăperile private.

Invocă faptul că, a efectuat controlul de legalitate a deciziei menționate și considerând că aceasta a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare, prin notificarea nr. 1304/OT4-783 din 16.07.2013, a solicitat Consiliului municipal Chișinău abrogarea deciziei nr. 5/24-1 din 30.05.2013 în termen de 30 zile, însă prin răspunsul nr. 01/1-06-1879 din 30.07.2013 parvenit în adresa Oficiului Teritorial al Cancelariei de Stat a fost informat despre inițierea procedurii de perfectare a proiectului de decizie cu privire la examinarea notificării ultimului.

Consideră că, decizia contestată contravine legislației în vigoare, deoarece concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se efectuează prin licitație publică.

Relevă că, după privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părților ale clădirii sau ale construcției, coproprietarii acesteia sunt în drept să încheie contract de locațiune a terenului aferent bunului privatizat sau să dobândească în proprietate comună pe cote-părți terenul respectiv.

Susține că, potrivit actelor prezentate se constată că terenul dat în arendă lui Vizitiv Ion este aferent bunului imobil proprietate privată și a lui Boldurescu Veaceslav, iar la adoptarea deciziei contestate, Consiliul municipal Chișinău a ignorat prevederile art. 9 alin. (2) din Legea nr. 317 din 18.07.2003 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.

Solicită anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 5/24-1 din 30.05.2013 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din mun. Chișinău, str. Ismail nr. 86 lui Vizitiv Ion”.

Prin încheierea Judecătoriai Centru mun. Chișinău din 14 mai 2014, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Boldurescu Veaceslav împotriva Consiliului Municipal Chișinău, intervenienți accesorii Vizitiv Ion și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cu privire la contestarea actului administrativ și cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului Municipal Chișinău, intervenient accesoriu Vizitiv Ion cu privire la contestarea actului administrativ au fost conexe într-o procedură.

La data de 30.07.2014 reclamantul Boldurescu Veaceslav a depus cerere privind concretizarea temeiurilor și înaintarea cerinței suplimentare, prin care a solicitat și anularea contractului de arendă funciară nr. 6178/2013 din 17.06.2013, în motivarea căreia a menționat că, decizia contestată a fost executată prin semnarea și încheierea contractului de arendă funciară menționat, fapt despre care reclamantul a cunoscut la momentul recepționării răspunsului Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare. Prin răspunsul menționat se atestă faptul că la cererea lui Vizitiv Ion și în baza actelor anexate, inclusiv și acordul autentificat notarial a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 164/14 din

03.04.2014 pentru proiectarea resistemizării încăperilor nelocative (fost apartament nr. 81), cu organizarea a două intrări suplimentare și construirea unei anexe la încăperile private în limitele lotului de pământ arendat în temeiul contractului de arendă funciară nr. 6178/2013 din 17.06.2013, prin urmare încheierea contractului menționat este ilegală ca fiind în contradicție cu prevederile Codului Civil, Legii cu privire la administrația publică locală, precum și ilegal ca fiind emis contrar procedurii stabilite fiind încheiat în temeiul deciziei contestate.

Susține că, contractul de arendă enunțat a fost încheiat în lipsa acordului său și a persoanelor terțe, care dețin dreptul preferențial la încheierea unui astfel de contract, astfel încheierea contractului de arendă funciară reprezintă executarea de fapt a deciziei cu caracter vădit ilegal.

La data de 30.07.2014 reclamantul Boldurescu Veaceslav a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei și Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și Vizitiv Ion, solicitând contestarea actului administrativ și anume anularea certificatului de urbanism nr. 164/14 din 03.04.2014.

În motivarea acțiunii reclamantul Boldurescu Veaceslav a reiterat motivele invocate atât în cererea de chemare în judecată, cât și în cererea depusă la 30.07.2014 cu privire la anularea contractului de arendă funciară nr. 6178/2013 din 17.06.2013, suplimentar invocând că, eliberarea lui Vizitiv Ion a certificatului de urbanism nr. 164/14 din 03.04.2014 este ilegală, ca fiind emis contrar procedurii, deoarece a fost eliberat în temeiul deciziei contestate în lipsa acordului reclamantului autentificat notarial, deoarece acordul dat anterior a fost revocat și contrar procedurii stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 360 din 18.04.1997 privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 20 august 2015 cererea de chemare în judecată menționată a fost conexată cu cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Boldurescu Veaceslav împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu Vizitiv Ion și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cu privire la contestarea actului administrativ și cu cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Vizitiv Ion cu privire la contestarea actului administrativ.

La data de 27.02.2015 reclamantul Boldurescu Veaceslav a depus cerere privind completarea temeiurilor din acțiune, în motivarea căreia a menționat că din 13.03.2003 în blocul locativ din str. Ismail nr. 86, la parter dânsul deține în proprietate un imobil, un fost apartament nr. 80 reprofilat/reutilat în spațiu nelocativ.

Relevă că, din 28.07.2009 proprietar al apartamentului vecin nr. 81 a devenit Vizitiv Ion, conform certificatului de urbanism eliberat pe numele ultimului sub nr. 164/14 din 03.04.2014. Reclamantul i-a adus la cunoștință lui Vizitiv Ion că intenționează să construiască la intrarea în bunul său imobil un antreu, la ce ultimul a declarat că și el intenționează să-și reprofileze apartamentul în spațiu nelocativ și a-și construi o anexă. Întru realizarea acestor intenții, fiind vecini, au convenit a întocmi acorduri reciproce, fapt pentru care au perfectat acordurile notariale.

La data de 02.12.2010 Vizitiv Ion a obținut certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 924/10 conform căruia se menționează despre resistemizarea încăperilor și organizarea unei intrări suplimentare în vederea amplasării unui oficiu.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 13 octombrie 2015 s-a respins ca tardivă cererea de chemare în judecată depusă de către Boldurescu Veaceslav împotriva

Consiliului Municipal Chișinău, intervenient accesoriu Ion Vizitiv și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cu privire la anularea actului administrativ, și anume, a deciziei nr. 5/24-1 din 30.05.2013 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. Ismail nr. 86 lui Ion Vizitiv”. S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului Municipal Chișinău, intervenient accesoriu Ion Vizitiv cu privire la anularea actului administrativ. S-a anulat decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 5/24-1 din 30.05.2013 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. Ismail nr. 86 lui Ion Vizitiv”. S-au admis cererile de chemare în judecată depuse de către Boldurescu Veaceslav împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului Municipal Chișinău, intervenienți accesorii Vizitiv Ion și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cu privire la anularea contractului de arendă funciară nr. 6178/2013 din 17.06.2013 încheiat între Primăria mun. Chișinău și Vizitiv Ion și a certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 164/14 din 03.04.2014. S-a anulat contractul de arendă funciară nr. 6178/2013 din 17.06.2013 încheiat între Primăria mun. Chișinău și Vizitiv Ion în privința lotului de pământ din str. Ismail nr. 86 mun. Chișinău. S-a anulat certificatul de urbanism pentru proiectare nr.164/14 din 03.04.2014 eliberat de Primăria mun. Chișinău lui Vizitiv Ion în privința lotului de pământ din str. Ismail nr. 86 mun. Chișinău.

Prima instanță a reținut că, Boldurescu Veaceslav a omis termenul de 30 de zile acordat de lege pentru contestarea actului administrativ și anume a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 5/24-1 din 30.05.2013.

De asemenea, instanța a constatat că terenul dat în arendă lui Vizitiv Ion este aferent bunului imobil proprietate privată ce aparține lui Boldurescu Veaceslav, prin urmare urma să fie respectată procedura licitației conform Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009. Pe motivul ilegalității deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 5/24-1 din 30.05.2013 au fost anulate contractul de arendă funciară nr. 6178/2013 din 17.06.2013 încheiat între Primăria mun. Chișinău și Vizitiv Ion precum și certificatul de urbanism pentru proiectare nr.164/14 din 03.04.2014 eliberat de Primăria mun. Chișinău lui Vizitiv Ion.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016 s-au respins apelurile declarate de Boldurescu Veaceslav, Vizitiv Ion și de către reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și al Primarului General al mun. Chișinău, s-a menținut hotărârea Judecătorei Centru mun. Chișinău din 13 octombrie 2015.

La data de 28 iulie 2016 Boldurescu Veaceslav și reprezentantul acestuia, avocatul Drăniceru Vasile au depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016 solicitând admiterea recursului, casarea parțială a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea respingerii acțiunii înaintate de Boldurescu Veaceslav cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri de admitere a pretențiilor.

În motivarea recursului au invocat că, instanța de apel nu s-a expus asupra tuturor argumentelor invocate în apel și a interpretat eronat prevederile din Legea contenciosului administrativ.

La data de 29 iulie 2016 reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău, Crețu Maria a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016 solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care pretențiile înaintate de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și Boldurescu Veaceslav să fie respinse.

În motivarea recursului a invocat că, instanțele nu au ținut cont de faptul că bunul imobil din litigiu nu poate fi format ca bun imobil separat și nu poate fi expus la licitație, precum și au aplicat eronat art. 77 din Legea privind administrația publică locală.

La data de 01 august 2016 Vizitiv Ion a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016 solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie respinse acțiunile înaintate de Boldurescu Veaceslav și Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cu anularea măsurilor de asigurare aplicate în prezenta pricină.

În motivarea recursului a invocat că, instanțele au aplicat și interpretat eronat art. 53 alin. (3) lit. a) și b) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și art. 77 din Legea privind administrația publică locală, nu au aplicat art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursurile declarate de Boldurescu Veaceslav și reprezentantul acestuia, avocatul Drăniceru Vasile, de reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău, Crețu Maria precum și de Vizitiv Ion urmează a fi admise, casată decizia instanței de apel cu restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din următoarele motive.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

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

Materialele cauzei atestă că, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 5/24-1 din 30 mai 2013 s-a dat în arendă pe o perioadă de 5 ani lui Vizitiv Ion, terenul din str. Ismail 86 mun. Chișinău cu suprafața de 63 m.p. pentru proiectarea și construirea unei anexe la încăperile private (oficiu), conform planului-anexă (vol. I f.d. 9).

La data de 17 iunie 2013 între Primăria mun. Chișinău și Vizitiv Ion a fost încheiat contractul de arendă nr. 6178/2013 în privința terenului nominalizat supra (vol. I f.d. 219).

La data de 03 aprilie 2014 Primăria mun. Chișinău i-a eliberat lui Vizitiv Ion certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 164/14 în temeiul căruia i s-a permis elaborarea documentației de proiect pentru resistemizarea încăperilor nelocative cu organizarea intrărilor suplimentare și construirea unei anexe, în limitele lotului de pământ arendat în vederea extinderii oficiului situat în mun. Chișinău str. Ismail 86 (vol. II f.d. 92-93).

Potrivit deciziei Curții Supreme de Justiție din 19 martie 2014 s-a admis recursul declarat de Vizitiv Ion, s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2013 și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 10 iunie 2013 prin care s-au anulat actele ce au stat la baza construirii anexei la bunul imobil nr. 81 din str. Ismail 86 mun. Chișinău cu numărul cadastral 010020712301080 și anume certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 186/12 din 06 aprilie 2012, autorizația de construire nr. 237 din 22 mai 2012, procesul-verbal de recepție finală nr. 922 din 2012, a cărui beneficiar fiind Boldurescu Veaceslav (vol. I f.d. 185).

Verificînd legalitatea deciziei instanței de apel prin prisma circumstanțelor reliefate supra și a legislației pertinente, Colegiul constată că, aceasta a fost emisă ca rezultat al examinării superficiale a circumstanțelor importante ale pricinii și cu încălcarea normelor de drept procedural, totodată avînd în vedere faptul că, alegațiile recurenților vizează aceleași erori de drept nesusceptibile corectării în recurs ci doar ca rezultat al rejudecării pricinii, acestea vor fi supuse examinării în ansamblu.

Conform art. 77 din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, toate bunurile care aparțin unității administrativ-teritoriale sînt supuse inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației lor se prezintă consiliului respectiv. 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. Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. Înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea de drepturi și obligații se fac prin decizie a consiliului local sau raional, în temeiul expertizei. Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Potrivit art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308 din 25 iulie 1997, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pămîntului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pămîntului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

În conformitate cu pct. 13 din Hotărîrea Guvernului nr.483 din 29 martie 2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, selectarea locatarilor se efectuează prin organizare de licitații “cu strigare”, desfășurate în modul stabilit de Guvern, sau prin negocieri directe. Modul de selectare a locatarului se stabilește de către autoritatea abilitată și se indică în acordul de dare în locațiune.

Colegiul remarcă faptul că, instanțele inferioare au respins ca fiind tardivă acțiunea înaintată de Boldurescu Veaceslav cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 5/24-1 din 30.05.2013 însă au admis incorect acțiunea acestuia cu privire la anularea contractului de arendă funciară nr. 6178/2013 din 17 iunie 2013 și certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 164/14 din 03 aprilie 2014 în condițiile în care soluția anulării era condiționată de constatarea ilegalității deciziei autorității publice locale disputate. În acest context, sunt contradictorii hotărîrile instanțelor judecătorești pronunțate din perspectiva reclamantului Boldurescu Veaceslav prin care au fost anulate contractul de arendă funciară și certificatul de urbanism emisă în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 5/24-1 din 30.05.2013 a cărei legalitate nu a fost supusă analizei din motivul expirării termenului de prescripție.

În altă ordine de idei, Colegiul menționează că, instanțele inferioare nu au elucidat circumstanțele faprice ale pricinii care ar face lumina în privința aspectelor determinante ale speței întru soluționarea justă a litigiului și anume nu au stabilit cu certitudine localizarea apartamentului ce aparține cu titlu de proprietate lui Vizitiv Ion precum și a terenului dat în arendă acestuia în raport cu apartamentul ce aparține lui Boldurescu Veaceslav, în vederea identificării existenței relațiilor de vecinătate și respectiv dreptul concurențial al unor terțe persoane asupra terenului din mun. Chișinău str. Ismail nr. 86 cu suprafața de 63 m.p., în special a lui Boldurescu Veaceslav, pentru a putea pretinde o încălcare în acest sens.

Totodată, deși Boldurescu Veaceslav pretinde lezarea dreptului legitim prin transmiterea dreptului de folosință asupra terenului litigios lui Vizitiv Ion, prin declarația autenticată notarial din 28 septembrie 2009 (vol. I f.d. 225) în privința căreia nu există date precum că ar fi fost revocată de titular, dînsul își exprimă acordul cu privire la construirea anexei de către Vizitiv Ion pe tot perimetrul apartamentului nr. 81 din mun. Chișinău str. Ismail 86, menționînd că în acest sens nu are pretenții și nu va avea în viitor, deci la rejudecare instanța de apel urmează să abordeze minuțios circumstanțele respective.

La fel, instanțele nu au luat în considerare concluziile raportului de constatare tehnico-stiințifică nr. 494 din 16 decembrie 2015 (vol. III f.d. 32) în conținutul căruia s-a menționat că, terenul litigios este aferent sau învecinat pe perimetru cu proprietatea privată a lui Vizitiv Ion și nu poate fi format ca bun imobil separat or, la acest capitol instanțele nu au stabilit impactul acestor constatări asupra soluționării speței în condițiile art. 4 alin. (9) din Legea privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului.

În concluzie, instanța de recurs notează că, în conținutul hotărîrilor judecătorești pronunțate în prezenta pricină nu sunt oferite răspuns la toate chestiunile de drept invocate de recurenți, aspectele de fapt ale speței nu au fost constatate în mod indubitabil, erori ce nu pot fi remediate în ordine de recurs și urmează să fie elucidate la rejudecare.

Din considerentele menționate, Colegiul ajunge la concluzia de a admite recursurile declarate de Boldurescu Veaceslav și reprezentantul acestuia, avocatul Drăniceru Vasile, de reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău, Crețu Maria precum și de Vizitiv Ion, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016 și a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecată.

Astfel, la rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminînd pricina să emită o hotărîre legală și întemeiată cu respectarea drepturilor procedurale ale părților.

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

d e c i d e

Se admit recursurile declarate de Boldurescu Veaceslav și reprezentantul acestuia, avocatul Drăniceru Vasile, de reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și Primarului General al mun. Chișinău, Crețu Maria precum și de Vizitiv Ion.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Boldurescu Veaceslav împotriva Consiliului municipiului Chișinău și Primăriei municipale Chișinău, intervenienți accesorii Vizitiv Ion și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cu privire la contestarea actului administrativ și la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Vizitiv

Ion cu privire la contestarea actului administrativ cu restituirea pricinii spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
Judecătorul

Judecătorii

Valeriu Doagă

Ion Druță

Mariana Pitic

Galina Stratulat

Oleg Sternioală