

## DECIZIE

26 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul	Iulia Sîrcu
Judecătorii	Tamara Chișca-Doneva, Iurie Bejenaru Ion Druță, Maria Ghervas

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Proalfa-Service”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii Mixte Tipografia „Tipopres” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Proalfa-Service” și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2016, prin care a fost admis apelul declarat de către Întreprinderea Mixtă Tipografia „Tipopres” Societate cu Răspundere Limitată, casate integral hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015 și hotărârea suplimentară a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 februarie 2015, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii,

### c o n s t a t ă

La 29 iulie 2011, ÎM Tipografia „Tipopres” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii SRL „Proalfa-Service” și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că în luna aprilie 2011, în cadrul examinării de către Curtea de Apel Economică a litigiului dintre ÎM Tipografia „Tipopres” SRL și SRL „Proalfa-Service”, ultima a prezentat extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. 01000921197. Din documentul dat, ÎM Tipografia „Tipopres” SRL a aflat despre faptul că terenul vecin cu blocul Q din str. Alba Iulia 75, mun.

Chișinău, a fost privatizat, iar construcția neautorizată de pe acesta a fost legalizată de către SRL „Proalfa-Service”. Reclamanta s-a adresat către Primăria mun. Chișinău cu solicitarea de eliberare a copiilor actelor ce au stat la baza privatizării și legalizării bunurilor imobile și în urma studierii actelor prezentate în luna mai 2011, a depistat circumstanțe care-i lezează drepturile și interesele legitime.

Indică ÎM Tipografia „Tipopres” SRL că pe lotul vecin cu clădirea de pe str. Alba Iulia 75, bl. Q, ce-i aparține cu drept de proprietate, în trecut s-a aflat o clădire neautorizată amplasată pe terenul ce se afla în gestiunea SA „Alfa”, care la moment este lichidată. La 27 aprilie 2005, Consiliul municipal Chișinău a adoptat decizia nr. 22/24-6, prin care a dispus darea în arendă SRL „Proalfa-Service” pe un termen de 5 ani, a lotului de teren din str. Alba Iulia 75, cu suprafața de 0,074 ha, pentru proiectarea unui grup de garaje din contul sechestrării parțiale a terenului repartizat SA „Alfa”. La 12 mai 2005, între Primăria mun. Chișinău și SRL „Proalfa-Service” a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 4358/2005 a lotului de teren cu numărul cadastral 0100510313.

Menționează reclamanta că la 25 ianuarie 2006, a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 16 a blocului de producere lit. A de pe str. Alba Iulia 75, în baza căruia a fost înscris dreptul de proprietate al SRL „Proalfa-Service” asupra clădirii de producere cu nr. cadastral 0100510.313.01.

Afirmă ÎM Tipografia „Tipopres” SRL că prin decizia nr. 11/7-2 din 27 iunie 2008, Consiliul municipal Chișinău a acceptat privatizarea terenului aferent imobilului din str. Alba Iulia 75 cu suprafața de 0,074 ha, cu abrogarea deciziei nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005. În consecință, la 06 februarie 2009 între Primăria mun. Chișinău și SRL „Proalfa-Service” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, înregistrat la biroul notarial cu nr. 2982.

Invocă reclamanta că Primăria mun. Chișinău a transmis în arendă SRL „Proalfa-Service” terenul municipal cu încălcarea prevederilor Legii privind administrația publică locală nr. 123 din 18 martie 2003, în vigoare la momentul adoptării deciziei nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005 și încheierii contractului de arendă funciară nr. 4358/2005 din 12 mai 2005, și anume art. 84 alin. (3), care stipula că înstrăinarea, concesiunea, arenda și locațiunea bunurilor unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Astfel, decizia Consiliului municipal Chișinău a fost emisă ilegal, iar contractul de arendă funciară, fiind prin sine un act care contravine prevederilor imperative ale legii și a fost încheiat în baza unui act administrativ nelegitim, este lovit de nulitate absolută conform art. 220 din Codul civil.

Consideră ÎM Tipografia „Tipopres” SRL că în condițiile în care existența relațiilor de arendă asupra terenului este o condiție obligatorie pentru obținerea certificatului privind stabilirea regimului urban și legalizarea ulterioară a construcțiilor neautorizate de pe acest teren, sunt lovite de nulitate absolută și certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 2802/05 din 14 decembrie 2005, procesul-verbal de recepție finală nr. 16 din 25 ianuarie 2006, precum și înscrierea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a SRL „Proalfa-Service” asupra blocului de producere lit. A de pe str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău.

Specifică reclamanta că la întocmirea certificatului de regim urban, de către organul emitent nu s-a luat în considerație încălcarea cerințelor normativelor tehnice referitoare la distanța dintre clădiri, și anume că distanța dintre blocul A și blocul Q este mai mică de 6 metri, ceea ce constituie temei pentru anularea certificatului privind stabilirea regimului urban. De asemenea, prin decizia nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005, terenul cu nr. cadastral 0100510.313 a fost transmis în arendă SRL „Proalfa-Service” cu condiția construirii unor obiecte de utilitate publică – garaje, condiție ce nu a fost respectată, fapt ce reprezintă încă un motiv de invocare a nulității documentelor de recepție finală a blocului A și înscrierii dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Declară ÎM Tipografia „Tipopres” SRL că la 23 iunie 2011 s-a adresat cu cerere prealabilă către Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, solicitând anularea următoarelor acte: decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005, contractul de arendă funciară nr. 4358/2005 din 12 mai 2005, certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 2802 din 14 decembrie 2005, procesul-verbal de recepție finală nr. 16 din 25 ianuarie 2006, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/7-2 din 27 iunie 2008 și contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 06 februarie 2009.

Menționează reclamanta că prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 01/1-08-1386 din 29 iunie 2011, a fost informată că cererea prealabilă nu poate fi examinată din motivul depunerii acesteia cu omiterea termenului de prescripție prevăzut de legislația în vigoare. Nu este de acord cu răspunsul dat, deoarece a aflat despre emiterea actelor administrative și împrejurările care condiționează nulitatea acestora abia în luna mai 2011 și respectiv, s-a adresat cu cerere prealabilă în termenul prevăzut de lege de 30 zile. Mai mult ca atât, conform art. 217 din Codul civil, invocarea nulității absolute este imprescriptibilă.

Solicită ÎM Tipografia „Tipopres” SRL anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. Alba Iulia 75 SRL „Proalfa-Service””, declararea nulității absolute a contractului de arendă funciară nr. 4358/2005 din 12 mai 2005 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Proalfa-Service”, anularea certificatului privind stabilirea regimului urban nr. 2802/05 din 14 decembrie 2005, procesului-verbal de recepție finală nr. 16 din 25 ianuarie 2006 a blocului de producere din str. Alba Iulia 75, deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/7-2 din 27 iunie 2008 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL „Proalfa-Service” din str. Alba Iulia 75”, declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 2982 din 06 februarie 2009 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Proalfa-Service”, anularea formării bunului cu nr. cadastral 0100510.313.01 și a înscrierii dreptului de proprietate a SRL „Proalfa-Service” asupra terenului aferent și construcției din str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015, acțiunea a fost respinsă ca tardivă.

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 februarie 2015, a fost încasată din contul ÎM Tipografia „Tipopres” SRL în beneficiul SRL „Proalfa-Service” suma de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2016, a fost admis apelul declarat de către ÎM Tipografia „Tipopres” SRL, casate integral hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015 și hotărârea suplimentară a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 februarie 2015, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii. Au fost anulate decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. Alba Iulia 75 SRL „Proalfa-Service”” și decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/7-2 din 27 iunie 2008 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL „Proalfa-Service” din str. Alba Iulia 75”. Au fost recunoscute nule contractul de arendă funciară nr. 4358/2005 din 12 mai 2005 a terenului cu nr. cadastral 0100510313, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Proalfa-Service” și contractul de vânzare-cumpărare din 06 februarie 2009 a terenului aferent situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia 75, încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Proalfa-Service”. Au fost anulate certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 2802/05 din 14 decembrie 2005, procesul-verbal de recepție finală nr. 16 din 25 ianuarie 2006 a blocului de producere din str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău, precum și formarea bunului cu nr. cadastral 0100510.313.01 și înscrierea dreptului de proprietate a SRL „Proalfa-Service” asupra terenului aferent și construcției din str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău.

La 23 iunie 2016, în termenul prevăzut de art. 434 alin. (1) CPC, SRL „Proalfa-Service” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2016 cu menținerea hotărârii Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015 și hotărârii suplimentare a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 februarie 2015, precum și încasarea cheltuielilor de judecată din contul intimitei ÎM Tipografia „Tipopres” SRL.

În susținerea recursului, recurenta a invocat că este eronată concluzia instanței de apel precum că termenul de prescripție începe a curge de la data comunicării actului, care trebuie înțeleasă ca fiind cea la care persoana a luat cunoștință efectivă, pe orice cale, de existența actului și nemijlocit de conținutul lui, deoarece procesul-verbal de recepție finală și certificatul privind stabilirea regimului urban, contestate de către ÎM Tipografia „Tipopres” SRL, au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile ca teme pentru înscrierea dreptului de proprietate la data de 27 ianuarie 2006, moment din care au devenit publice și intimata-apelantă putea face oricând cunoștință cu înscrierile date.

Indică SRL „Proalfa-Service” că desfășoară activitate de întreprinzător în blocul de producere în litigiu, în parteneriat cu un investitor italian și realizarea acestei activități se face în văzul tuturor, inclusiv și al intimitei ÎM Tipografia „Tipopres” SRL încă din anul 2006. Astfel, având în vedere că construcția se află în apropiere cu proprietatea ÎM Tipografia „Tipopres” SRL, ultima, manifestând un minim de diligență, urma să se intereseze în baza cărui act juridic recurenta desfășoară activitatea de întreprinzător în imobilul dat. Mai mult ca atât, intimata-

apelantă încă de la momentul construcției bunului imobil a cunoscut despre presupusa nerespectare a distanței minime dintre clădiri, însă s-a adresat în instanța de judecată, pretinzând vătămarea drepturilor sale, abia la 29 iulie 2011.

Consideră recurenta neîntemeiat argumentul Curții de Apel Chișinău precum că decizia nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005 și contractul de arendă funciară nr. 4358/2005 din 12 mai 2005 sunt ilegale, ca fiind emise contrar prevederilor art. 84 alin. (3) din Legea privind administrația publică locală nr. 123 din 18 martie 2003, în vigoare la acel moment, deoarece terenul dat în arendă este unul aferent și în acest caz organizarea licitației publice nu este necesară.

Declară SRL „Proalfa-Service” că la data emiterii deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005, recurenta era deja proprietar al încăperii din blocul Q, str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău, iar intimata ÎM Tipografia „Tipopres” SRL prin semnătura aplicată pe procesul-verbal de alegere a unui lot aferent din 2004, a certificat acest drept.

La 28 iulie 2016, în adresa intimațiilor ÎM Tipografia „Tipopres” SRL, Primăria mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău, a fost expediată copia recursului declarat de către SRL „Proalfa-Service” cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

La 27 septembrie 2016, intimata ÎM Tipografia „Tipopres” SRL a depus referință, solicitând declararea recursului depus de către SRL „Proalfa-Service” ca fiind inadmisibil. Consideră că a depus cererea de chemare în judecată în termenul de prescripție prevăzut de lege, deoarece a cunoscut efectiv de existența actelor și nemijlocit de conținutul lor la 03 iunie 2011, când acestea i-au fost expediate de către Primăria mun. Chișinău prin răspunsul la cererea sa din 22 aprilie 2011.

Intimații Primăria mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referință la recursul declarat de către SRL „Proalfa-Service”.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 28 septembrie 2016 recursul declarat de către SRL „Proalfa-Service” a fost considerat admisibil.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea respingerii ca fiind tardivă a acțiunii privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 2982 din 06 februarie 2009 și anularea înscrierii dreptului de proprietate asupra terenului aferent, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi, în rest hotărârea Judecătoriai Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015 și hotărârea suplimentară din 24 februarie 2015 de menținut, din următoarele considerente.

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.

Potrivit art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Conform art. 272 alin. (1) din Codul civil, termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

Conform art. 496 alin. (3) din Codul civil, orice persoană interesată poate lua cunoștință de registrul bunurilor imobile.

Iar art. 503 alin. (1) din Codul civil stipulează că orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta, lua cunoștință de registrul bunurilor imobile, precum și de documentele adiționale, în condițiile legii.

Potrivit art. 6 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea are un caracter deschis. Organul care efectuează înregistrarea este obligat să elibereze, în termen de 7 zile lucrătoare sau într-un alt termen stabilit de lege, oricărei persoane fizice care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă și oricărei persoane juridice care l-a sesizat oficial informațiile solicitate despre toate drepturile înregistrate asupra oricărui bun imobil. Nu se eliberează extrase referitoare la bunurile imobile ale căror date constituie secret de stat.

Din suportul probator prezent la materialele pricinii rezultă că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005, a fost dat în arendă, pe un termen de 5 ani, SRL „Proalfa-Service” lotul de pământ din str. Alba Iulia 75, cu suprafața de 0,074 ha, pentru proiectarea și construirea unui grup de garaje, din contul sechestrării parțiale a terenului repartizat SA „Alfa”.

În baza deciziei date, între Primăria mun. Chișinău și SRL „Proalfa-Service” a fost încheiat la 12 mai 2005 contractul de arendă funciară nr. 4358/2005 a terenului cu nr. cadastral 0100510313, cu suprafața de 0,074 ha, situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia 75.

La 14 decembrie 2005, ca urmare a solicitării SRL „Proalfa-Service” de a stabili regimul urban al imobilului lit. A construit neautorizat, de către Direcția generală arhitectură și urbanism a Primăriei mun. Chișinău a fost emis certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 2802/05, conform căruia imobilul poate fi exploatat după destinație cu avizul pozitiv al Direcției pompieri și salvatori și Centrului medicină preventivă. În consecință, la 25 ianuarie 2006, a fost emis procesul-verbal de recepție finală nr. 16 a blocului de producere din str. Alba Iulia 75, în temeiul căruia la 27 ianuarie 2006 a fost înscris în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SRL „Proalfa-Service” asupra imobilului dat cu nr. cadastral 0100510.313.01.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/7-2 din 27 iunie 2008, a fost acceptată vânzarea SRL „Proalfa-Service” a terenului aferent imobilului din str. Alba Iulia 75 cu suprafața de 0,074 ha, la prețul normativ de 75 537 lei. Astfel, la 06 februarie 2009 a fost încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Proalfa-Service” contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia 75. Ca urmare, la 31 martie 2009 a fost înscris în Registrul bunurilor imobile

dreptul de proprietate al SRL „Proalfa-Service” asupra terenului aferent cu nr. cadastral 0100510.313.

La 23 iunie 2011, ÎM Tipografia „Tipopres” SRL, proprietarul clădirii de pe str. Alba Iulia 75, bl. Q, s-a adresat cu cerere prealabilă către Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, solicitând anularea următoarelor acte: decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005, contractului de arendă funciară nr. 4358/2005 din 12 mai 2005, certificatul privind stabilirea regimului urban nr. 2802 din 14 decembrie 2005, procesului-verbal de recepție finală nr. 16 din 25 ianuarie 2006, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/7-2 din 27 iunie 2008 și contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 06 februarie 2009.

Prin răspunsul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău nr. 01/1-08-1386 din 29 iunie 2011, ÎM Tipografia „Tipopres” SRL a fost informată că cererea prealabilă nu poate fi examinată din motivul depunerii acesteia cu omiterea termenului de prescripție prevăzut de legislația în vigoare.

Nefiind de acord cu răspunsul nominalizat, la 29 iulie 2011, ÎM Tipografia „Tipopres” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii SRL „Proalfa-Service” și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău, solicitând anularea actelor indicate în cererea prealabilă.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015, acțiunea a fost respinsă ca tardivă.

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 februarie 2015, a fost încasată din contul ÎM Tipografia „Tipopres” SRL în beneficiul SRL „Proalfa-Service” suma de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2016, a fost admis apelul declarat de către ÎM Tipografia „Tipopres” SRL, casate integral hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015 și hotărârea suplimentară a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 februarie 2015, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Analizând circumstanțele expuse și prevederile normelor de drept citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră justă concluzia primei instanțe privind omiterea termenului de prescripție de către ÎM Tipografia „Tipopres” SRL la înaintarea pretențiilor cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005, declararea nulității absolute a contractului de arendă funciară nr. 4358/2005 din 12 mai 2005, anularea certificatului privind stabilirea regimului urban nr. 2802/05 din 14 decembrie 2005, procesului-verbal de recepție finală nr. 16 din 25 ianuarie 2006, deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/7-2 din 27 iunie 2008, anularea formării bunului cu nr. cadastral 0100510.313.01 și a înscrierii dreptului de proprietate a SRL „Proalfa-Service” asupra construcției din str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău, din următoarele considerente.

Se reține că instanța de apel a concluzionat că în speță, termenul de prescripție începe a curge de la data comunicării actelor administrative întinatei-reclamante ÎM

Tipografia „Tipopres” SRL, și anume 03 iunie 2011, care trebuie înțeleasă ca fiind data la care persoana a luat cunoștință efectivă, pe orice cale, de existența actelor și nemijlocit de conținutul lor, respectiv cererea de chemare în judecată a fost depusă cu respectarea termenului de prescripție.

Instanța de recurs consideră eronată concluzia Curții de Apel Chișinău, deoarece dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului, și anume, s-a constatat cu certitudine că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. 0100510313, dreptul de proprietate al SRL „Proalfa-Service” asupra construcției din str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100510.313.01 a fost înscris în registru la 27 ianuarie 2006, fiind indicat temeiul înregistrării – procesul-verbal de recepție nr. 16 din 25 ianuarie 2006 (f.d. 14, volumul I).

Respectiv, începînd cu data de 27 ianuarie 2006, înregistrările efectuate în Registrul bunurilor imobile au devenit publice și în temeiul prevederilor art. 496 alin. (3) și art. 503 alin. (1) din Codul civil, citate supra, orice persoană interesată, inclusiv și ÎM Tipografia „Tipopres” SRL, era în drept să ia cunoștință de registrul bunurilor imobile, precum și de documentele adiționale, în condițiile legii. La acest subiect, instanța de recurs consideră neîntemeiată remarca instanței de apel precum că terții sunt în imposibilitate obiectivă de a cunoaște efectiv existența unui act administrativ adresat altui subiect de drept, deoarece materialele pricinii atestă că bunurile imobile în litigiu unde SRL „Proalfa-Service” își desfășoară activitatea de întreprinzător se află în vecinătate cu sediul intimătei-reclamante ÎM Tipografia „Tipopres” SRL, astfel ultima urma să depună diligența necesară și să se intereseze în baza cărui act juridic recurenta își desfășoara activitatea în imobilul dat. Or, pretinsa vătămare a drepturilor recunoscute de lege ale intimătei-reclamante prin emiterea actelor administrative contestate, a apărut încă la momentul dării în arendă SRL „Proalfa-Service” a terenului din str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău.

Mai mult ca atât, înainte de emiterea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005, a fost întocmit procesul-verbal de alegere a unui lot de pământ din sectorul Buiucani, str. Alba Iulia 75, cu suprafața de 0,075 ha pentru proiectarea și construirea unui grup de garaje, beneficiar SRL „Proalfa-Service”, care a fost semnat inclusiv și de reprezentantul intimătei-reclamante ÎM Tipografia „Tipopres” SRL (f.d. 75-76, volumul I).

Reieșind din cele menționate, se conchide cert că ÎM Tipografia „Tipopres” SRL a cunoscut sau cel puțin a trebuit să cunoască despre darea în arendă funciară recurentei-reclamante SRL „Proalfa-Service” a terenului aferent din str. Alba Iulia 75, pe care se află blocul de producere lit. A, care ulterior a fost transmis în proprietatea ultimei, motiv din care acțiunea privind anularea deciziei nr. 22/24-6 din 27 aprilie 2005 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din str. Alba Iulia 75 SRL „Proalfa-Service””, declararea nulității absolute a contractului de arendă funciară nr. 4358/2005 din 12 mai 2005, anularea certificatului privind stabilirea regimului urban nr. 2802/05 din 14 decembrie 2005, procesului-verbal de recepție finală nr. 16 din 25 ianuarie 2006, deciziei nr. 11/7-2 din 27 iunie 2008 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL „Proalfa-Service” din str. Alba Iulia 75”, anularea formării bunului cu nr. cadastral 0100510.313.01 și a

înscrierii dreptului de proprietate a SRL „Proalfa-Service” asupra construcției din str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău, a fost înaintată în instanța de judecată cu omiterea termenului de prescripție.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, care este un teren de domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, a fost încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Proalfa-Service” la data de 06 februarie 2009, prin urmare acțiunea privind declararea nulității acestuia și anularea înscrierii dreptului de proprietate a SRL „Proalfa-Service” asupra terenului aferent din str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100510.313, a fost înaintată cu respectarea termenului de prescripție de 3 ani prevăzut de art. 267 alin. (1) din Codul civil.

Însă, reieșind din faptul că actele juridice ce au stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv decizia nr. 11/7-2 din 27 iunie 2008 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL „Proalfa-Service” din str. Alba Iulia 75”, nu au fost anulate și rămân în vigoare, contractul dat fiind un act subsecvent, nu poate fi declarat nul, or temeiuri de declarare a nulității acestuia nu sunt.

Nu poate fi reținut argumentul intimătei-reclamante ÎM Tipografia „Tipopres” SRL precum că terenul aferent, fiind bun al unității administrativ-teritoriale, urma a fi înstrăinat cu organizarea licitației publice, deoarece potrivit pct. 7 din Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23 octombrie 1996 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, în vigoare la data emiterii deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/7-2 din 27 iunie 2008 „Cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL „Proalfa-Service” din str. Alba Iulia 75”, în calitate de cumpărător al terenului aferent poate fi proprietarul obiectului privatizat în modul stabilit și în cazul în care proprietar al obiectului privatizat este o întreprindere, în calitate de cumpărător al terenului aferent poate acționa numai această întreprindere.

Analizând circumstanțele expuse, instanța de recurs conchide că acțiunea privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 06 februarie 2009 și anularea înscrierii dreptului de proprietate a SRL „Proalfa-Service” asupra terenului aferent din str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100510.313, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel a fost emisă cu încălcarea normelor de drept material, iar hotărârea instanței de fond este neîntemeiată în partea respingerii ca fiind tardivă a acțiunii privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 06 februarie 2009 și anularea înscrierii dreptului de proprietate asupra terenului aferent, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către SRL „Proalfa-Service”, a casa integral decizia Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2016, iar hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015 în partea respingerii ca fiind tardivă a acțiunii privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 06 februarie 2009 și anularea înscrierii

dreptului de proprietate asupra terenului aferent, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi de respingere a acțiunii ca fiind neîntemeiată, în rest, hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015 și hotărârea suplimentară a Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 24 februarie 2015 a menține.

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 admite recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Proalfa-Service”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2016 și hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii Mixte Tipografia „Tipopres” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Proalfa-Service” și Oficiul Teritorial Cadastral Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, în partea respingerii ca fiind tardivă a acțiunii privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 06 februarie 2009 și anularea înscrierii dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Proalfa-Service” asupra terenului aferent, și în această parte se emite o hotărâre nouă, prin care:

Se respinge acțiunea Întreprinderii Mixte Tipografia „Tipopres” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 06 februarie 2009 și anularea înscrierii dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Proalfa-Service” asupra terenului aferent din str. Alba Iulia 75, mun. Chișinău cu numărul cadastral 0100510.313, ca fiind neîntemeiată.

În rest, hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 23 ianuarie 2015 și hotărârea suplimentară a Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 24 februarie 2015, se mențin.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Ion Druță

Maria Ghervas