

Prima instanță: Jud. Buiucani, mun. Chișinău, L. Pruteanu

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău:

N. Cernat, A. Pahopol, L. Bulgac

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție

DECIZIE

02 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul:

Iulia Sîrcu

judecătorii:

Tamara Chișca-Doneva, Iurie Bejenaru

Ion Druță, Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de avocatul Andrei Briceac în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Floarea Viei”,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 mai 2016, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Floarea Viei” și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 15 decembrie 2015,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Floarea Viei” către Consiliul or. Vatra, Primăria or. Vatra, Focșa Adrian, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiunea „Fabrica de Vin Cojușna” privind anularea actelor administrative, actul juridic, obligarea adoptării deciziei și încasarea cheltuielilor de judecată suportate,

c o n s t a ț ă :

La 06 mai 2015, SC„ Floarea Viei” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Focșa Adrian, Consiliului or. Vatra, Primăriei or. Vatra, intervenient accesoriu SC„ Fabrica de Vin Cojușna” SA privind anularea actelor administrative, actul juridic, obligarea adoptării deciziei și încasarea cheltuielilor de judecată suportate.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 15 mai 2009, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.2604 a devenit proprietarul construcțiilor amplasate pe terenul cu suprafața de 0,7045 ha, situat în or. Vatra, str. Plopilor. Terenul fiind în gestiunea administrației publice locale. La 13 martie 2009 acesta a fost transmis în arendă SC,,Fabrica de Vin Cojușna” SA, în baza contractului de arendă nr.6.

Menționează că, din momentul procurării imobililor a dispus de tot terenul care are suprafața de 0,7045 ha, îngrădit pe perimetru.

Relatează că, la 20 ianuarie 2014 Focșa Adrian a anunțat despre faptul că în baza Deciziei nr. 1.8 adoptate de Consiliul or. Vatra la 13 februarie 2010, prin care au fost formate terenurile cu suprafața de 0,1702 ha, cu nr. cadastral 0122104.1181 și în baza contractului de locațiune nr.4 din 1 septembrie 2013, este proprietarul unei porțiuni din terenul nominalizat.

Susține că, prin Decizia nr.1.10 adoptată de Consiliul or. Vatra la 13 ianuarie 2010, terenul inițial cu suprafața de 0,5342 ha a servit la formarea unui alt teren, intabulat cu nr. cadastral 01221041104,.

Explică că, la 12 martie 2015 s-a adresat către Primăria și Consiliul or. Vatra cu o cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea actelor administrative, iar la 07 aprilie 2015 a primit răspuns, prin care a fost informat, că Primăria consideră nefondate cerințele întreprinderii privind abrogarea deciziilor Consiliului local, menționate în cererea prealabilă.

Consideră că, prin ilegalitatea deciziilor administrative îi este prejudiciat drepturile de folosință asupra întregului teren, pe care îl posedă în baza contractului de arendă.

Prin hotărârea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 15 decembrie 2015 cererea de chemare în judecată depusă de SC,, Floarea Viei” SRL către Consiliul or. Vatra, Primăria or. Vatra, Focșa Adrian, intervenient accesoriu SC,, Fabrica de Vin Cojușna” SA privind anularea actelor administrative, actul juridic, obligarea adoptării deciziei și încasarea cheltuielilor de judecată suportate, s-a respins ca fiind neîntemeiată (f. d. 143, 147-154 vol. I).

Ca motiv de respingere a acțiunii instanța de fond a invocat faptul că, în Registrul Cadastral nu se conține o mențiune privitor la contractul de arendă, încheiat la data de 31.03.2009 între Primăria or. Vatra și SA ,, Fabrica de Vinuri Cojușna”, conform căruia Primăria or. Vatra a transmis în arendă SA ,,Fabrica de Vinuri Cojușna”, terenul cu suprafața de 0,7045 ha, situat în or. Vatra, str. Plopilor 6, pe o perioadă de 3 ani, până la data de 31.03.2012.

Potrivit decizie Consiliului local Vatra nr.1.8 din 13.02.2010 s-au aprobat terenurile propuse pentru scoatere la licitație, prin care și terenul cu numărul cadastral 0122104.1181, cu suprafața de 0, 1702 ha, situat în or. Vatra, str. Plopilor (f. d 69 vol.I).

Iar, potrivit procesului verbal privind rezultatul licitației nr.3 din 12.08.2013, la data de 01.09.2013, între Focșa Adrian și Primăria or. Vatra s-a încheiat contractul de locațiune a terenului cu numărul cadastral 0122104.1181, cu suprafața de 0, 1702 ha, situat în or. Vatra, str. Plopilor. Contractul respectiv fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 04.09.2013.

La 21 decembrie 2015, SC„Floarea Viei” SRL a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 15 decembrie 2015 (f. d. 146), completat la 17.02.2016 (f.d. 169-171 vol. I).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 17 mai 2016 a respins apelul declarat de SC„Floarea Viei” SRL.

A menținut hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 15 decembrie 2015 (f.d.207- 211 vol. I).

În motivarea soluției instanța de apel a indicat că, la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare nr.2604 din 15 mai 2009, în baza căruia SC„Floarea Viei” SRL a devenit proprietarul construcției amplasate pe terenul cu suprafața de 0,7045 ha, situat în or. Vatra, str. Plopilor, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, la situația din 14 mai 2009, terenul vizat avea statut de teren pentru construcții și nu de teren aferent construcțiilor. Ca urmare, argumentele apelantului nu și-au găsit confirmare, motiv din care a și fost respinsă acțiunea.

La 15 iulie 2016 SC„Floarea Viei” SRL a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 mai 2016 solicitând admiterea acestuia, casarea ambelor hotărâri judecătorești, cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie admisă integral acțiunea (f.d. 1-12 vol. II).

În motivarea cererii de recurs a indicat că, aprecierea instanțelor privind constatarea încălcării dreptului de proprietate este subiectivă, deoarece criteriile care stau la baza emiterii acestora trebuie să fie obiective și imparțiale.

Menționează că, instanța de apel nu s-a pronunțat asupra tuturor motivelor invocate în cererea de apel, or, poziția instanței este subiectivă și constituie o derogare de la exigențele prescrise din principiul contradictorialității în condițiile egalității armelor.

Relatează că, instanțele ierarhic inferioare, în respingerea acțiunii, nu își justifică soluția, or, la momentul adoptării deciziilor de formare a terenurilor cu suprafața de

0,1702 ha și 0,5342 ha SC,, Floarea Viei” SRL deja deținea în proprietate construcțiile aferente acestor terenuri și îl folosea în procesul tehnologic al întreprinderii.

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. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 01 octombrie 2016, Primăria or. Vatra a prezentat referință pe marginea recursului declarat, solicitând respingerea acestuia ca fiind neîntemeiat.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) CPC, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 05 octombrie 2016, recursul a fost declarat admisibil.

Examinând argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și referința prezentată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat, care urmează a fi respins, cu menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 mai 2016 și a hotărârii Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 15 decembrie 2015, din următoarele considerente.

Conform 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. ”*

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, *„Instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs ”.*

Conform art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ *„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; c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite”.*

Colegiul constată că, instanțele inferioare legal și întemeiat au respins acțiunea ca fiind neîntemeiată, din considerentele ce urmează:

Conform materialelor cauzei, reclamantul-recurent, SC,,Floarea Viei” SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărări nr. 2604 din 15 mai 2009, SC „Floarea Viei” SRL a devenit proprietarul construcțiilor amplasate pe terenul cu suprafața de 0,7045 ha, situat în or. Vatra, str. Plopilor nr.6.

Iar, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, la situația din 14 mai 2009, terenul vizat avea statut de teren pentru construcții și nu de teren aferent construcțiilor.

Or, potrivit pct.5 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/ arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, în cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/ persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului, respectând principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislație.

În această ordine de idei, Colegiu reține faptul că, o astfel de cerere de către recurent sau predecesorul lui nu a fost înregistrată.

Mai mult ca atât, reieșind din extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor, eliberat de Agenția Relații Funciare și cadastru la data de 02.04.2015, terenul cu suprafața de 0,5342 ha, număr cadastral 0122104.1104, situat în or. Vatra, str. Plopilor este înregistrat cu drept de proprietate după administrația publică locală, iar recurentul este proprietarul construcțiilor cu nr. cadastral 0122104.1101.01, 0122104.1104.02, 0122104.1104.03, 0122104.1104.04, care sunt amplasate pe terenul cu suprafața de 0,7045 ha.

Totodată, Colegiu remarcă faptul că în Registrul bunurilor imobile, nu se conține mențiunea privitor la contractul de arendă, încheiat la data de 31 martie 2009 între Primăria or. Vatra și SA „Fabrica de Vin Cojușna”, conform căruia Primăria or. Vatra transmis în arendă SA „Fabrica de Vin Cojușna” terenul cu suprafața de 0,7045ha situat în or. Vatra, str. Plopilor nr. 6, pe o perioadă de 3 ani, până la 31 martie 2012. La fel, nu se conțin alte mențiuni privitor la careva drepturi reale ale SC „Floarea Viei,, SRL asupra acestui teren.

Procurând construcțiile amplasate pe terenul cu suprafața de 0.7045 h SC„Floarea Viei,, SRL nu a demonstrat interesul față de acest teren.

Astfel, începând cu 15.05.2009, „Floarea Viei,, SRL s-a folosit de terenul proprietate publică locală fără să achite plata prevăzută de Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, ignorând faptul că prin lege a fost în drept să solicite transmiterea în arendă a terenului, cumpărarea acestuia, ori să achite plata pentru folosirea terenului,

demonstrând că anume acest teren este necesar pentru dezvoltarea normală a întreprinderii.

Colegiu apreciază critic argumentele recurentului precum că, terenul delimitat cu suprafața de 0,1702 ha, cu nr. cadastral 0122104.1181, îi încalcă drepturile de proprietate și influențează negativ asupra normelor de dezvoltare a întreprinderii, deoarece acesta este amplasat la marginea terenului comun și nu este înconjurat de careva construcții ce ar aparține cu drept de proprietate SC „Floarea Viei,, SRL. Respectiv, delimitarea acestui teren nici într-un mod nu poate genera violarea drepturilor reclamantului și nici nu poate influența asupra necesității normale de dezvoltare a întreprinderii, (f.d. 115)

De fapt, la materialele cauzei lipsesc careva concluzii ale specialiștilor în domeniu, din care ar rezulta că, în urma delimitării terenului cu suprafața de 0.1702 ha, se face imposibilă dezvoltarea normală a SC „Floarea Viei,, SRL, or, acestea fiind doar niște afirmații nejustificate din partea recurentului.

Totodată, Colegiu consideră neîntemeiat și argumentul recurentului potrivit căruia autoritatea administrației publice locale a încălcat procedura de delimitare a terenurilor prin faptul că nu a solicitat acordul sau și nu a efectuat nici un studiu pe marginea oportunității divizării terenului. Or, o astfel de procedură preparatorie nu este prevăzută de lege nici nu poate fi imputabilă autorității locale, respectiv procedura dată ține de oportunitatea actului administrativ, ceea ce nu poate forma obiectul contestării în instanța de contencios administrativ

Pentru a constata legitimitatea acțiunilor administrației publice locale privind formarea terenurilor cu numerele cadastrale 01221041128 și 01221041104, situate în or. Vatra, instanțele ierarhic inferioare just au invocat prevederile art. 14 al Legii administrației publice, prin care Consiliul local este titularul dreptului de a administra bunul domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), ca efect decide darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune bunurile vizate, vânzarea sau privatizarea lor.

Se mai reține și prevederile art. 3 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 3 din 28 octombrie 2004, care prevede că, formarea bunului imobil se inițiază de către: (a) proprietari lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorității împuternicite cu administrarea bunului.

Iar, potrivit art. 21 pct. 5 al Legii menționate supra, în cazul în care, la formarea bunurilor, în Registrul bunurilor imobile sunt înscrise drepturi patrimoniale cu care este grevat dreptul de proprietate, aceste grevări vor fi transcrise la toate bunuri imobile formate dacă legea sau înțelegerea dintre părți nu prevede altfel.

În acest context, Colegiul reține că, Consiliul or. Vatra nu a avut impedimente privind formarea terenurilor cu numerele cadastrale 01221041128 și 01221041104, situate în or. Vatra. Or, terenul pe care erau amplasate încăperile ne locative ale recurentului, nu era grevat cu drepturi reale, iar acțiunile administrației publice locale, proprietarul de drept al terenului cu suprafața de 0,7045 ha, nu pot fi considerate ilegale atât timp cât recurentul nu a demonstrat că deține un drept asupra acestui teren.

Astfel, Colegiul relatează că prin prisma prevederilor art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, atât instanța de apel, cât și instanța de fond, corect au stabilit că, acțiunea depusă de SC „Floarea Viei,, SRL este neîntemeiată, având în vedere că, instanța de judecată nu este competentă să oblige Consiliul or. Vatra să adopte o decizie privind formarea și înregistrarea lotului de teren cu suprafața de 0,7045 ha, numărul cadastral 01221041104, situat în or. Vatra str. Plopilor.

Mai mult ca atât, potrivit art.29 Hotărârea Guvernului nr.61 din 29.01.1999 „*Cu privire la aprobarea Regulamentului de formare a bunurilor imobile, la cererea privind formarea bunului imobil, proprietate publică*”, se vor anexa:

a) extrasul din registrul bunurilor imobile sau informația care există în cadastru, când formarea se realizează la decizia instanței de judecată sau a organelor fiscale;

b) proiectul planului cadastral sau geometric al bunului imobil supus formării, descrierea (caracteristica) tehnică;

c) *în caz de necesitate – acordul în scris al persoanelor titulare ale dreptului ce grevează dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau al proprietarilor bunurilor imobile vecine, drepturile cărora pot fi lezate la formarea bunului imobil;*

d) după caz, documentele ce confirmă drepturile patrimoniale ale persoanei interesate asupra bunului imobil în baza căruia se realizează formarea.

În această ordine de idei, Colegiul apreciază argumentele recurentului precum că instanțele inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată în speța dată, ca fiind declarative și neîntemeiate.

Astfel, prin prisma cumulului înscrisurilor probatorii administrate, Colegiul conchide că, instanțele inferioare justificat au ajuns la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de SC „Floarea Viei,, SRL în ordinea contenciosului administrativ este neîntemeiată, și respectiv a fost examinat fondul cerințelor formulate.

Conform art. 25 alin. (1) lit. b) din Legea contenciosului administrativ „(1) *Judecînd acțiunea, instanța de contencios administrativ adoptă una din următoarele hotărâri: b) admite acțiunea și anulează, în tot sau în parte, actul administrativ sau*

obligă pârâtul să emită actul administrativ cerut de reclamant ori să elibereze un certificat, o adeverință sau oricare alt înscris, ori să înlăture încălcările pe care le-a comis, precum și dispune adjudecarea în contul reclamantului a despăgubirilor pentru întârzierea executării hotărârii; "

În contextul circumstanțelor de fapt și de drept elucidate pe parcursul examinării pricinii respective, Colegiul consideră că, atât prima instanță cât și instanța de apel întemeiat au conchis asupra legalității deciziei nr. 1.8 din 13 februarie 2010.

Mai mult ca atât, actele speței denotă incontestabil că, anterior recurentul a mai înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei or. Vatra care a avut ca obiect de examinare nesoluționarea în termen a cererii prealabile, înaintate de SC „Floarea Viei” SRL la 10 martie 2015, prin care s-a solicitat anularea deciziei Consiliului or. Vatra nr. 1.8 din 13 februarie 2010 „Cu privire la aprobarea terenurilor propuse pentru scoaterea la licitație de Consiliul or. Vatra pentru vânzare - cumpărare”; anularea contractului de locațiune a terenului prin licitație nr. 4 din 01 septembrie 2013, încheiat între Consiliul or. Vatra și Focșa Adrian; anularea deciziei Consiliului or. Vatra nr. 1.10 din 13 ianuarie 2010 „Cu privire la înregistrarea terenurilor cu numerele cadastrale 01221041128 și 01221041104, situate în or. Vatra”; obligarea Consiliului or. Vatra de a adopta o decizie privind formarea și înregistrarea lotului de teren cu suprafața de 0,7045 ha, număr cadastral 01221041104, situat în or. Vatra, str. Plopilor.

Examinarea acestei pricini s-a finalizat cu adoptarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 ianuarie 2016 privind respingerea cererii ca neîntemeiată, (f.d. 179-181).

În aceste condiții, se reține că asupra legalității acțiunilor Consiliului local Vatra și Primăriei Vatra, privitor la terenul litigios instanța de judecată și-a expus poziția, această hotărâre având puterea lucrului judecat.

Mai mult ca atât, Colegiul reține că, atât instanța de fond cât și instanța de apel justificat au stabilit că, SC „Floarea Viei” SRL, urma să se adreseze cu o cerere cu privire la determinarea suprafeței terenului aferent, fapt ce nu a fost efectuat de ultimul, respectiv decizia nr.1.10 din 13 ianuarie 2010, este ilegală, fiind adoptată inclusiv cu respectarea procedurii stabilite de legiuitor.

Astfel, Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ a Curții Supreme de Justiție constată că în lumina celor relatate, necesită a fi respinse argumentele SC „Floarea Viei” SRL cu privire la admiterea acțiunii, deoarece cerințele date sunt subsevente și care urmează a fi respinse ca fiind neîntemeiate.

În această ordine de idei, instanța de recurs constată temeinicia deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond prin care s-a dispus respingerea acțiunii cu privire la anularea actelor administrative.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, hotărârea instanței de fond și decizia instanței de apel sunt legale, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de SC „Floarea Viei” SRL și de a menține hotărârea instanței de fond și decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

DECIDE :

Se respinge recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Floarea Viei”.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 17 mai 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Floarea Viei” către Consiliul or. Vatra, Primăria or. Vatra, Focșa Adrian, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiunea „Fabrica de Vin Cojușna” privind anularea actelor administrative, actul juridic, obligarea adoptării deciziei și încasarea cheltuielilor de judecată suportate,.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul:

Iulia Sîrcu

judecătorii:

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Ion Druță

Nicolae Craiu