

Prima instanță: judecătoria Grigoriopol  
judecător: N.Costin  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău  
judecători: N.Budăi, V.Efros, I.Muruianu

Dosarul nr.3ra-1672/16

## ÎNCHEIERE

23 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Ion Druță, Nicolae Craiu

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Miștea Galina și Miștea Pavel,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 iulie 2016 prin care a fost menținută hotărârea judecătorei Grigoriopol din 11 aprilie 2016

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Miștea Galina, Miștea Pavel, Oficiul Teritorial Cancelariei de Stat către Consiliul mun.Chișinău intervenient accesoriu Ceban Antonina privind contestarea actului administrativ

### **c o n s t a t ă :**

La data de 18 septembrie 2016, reclamanta Galina Miștea a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun.Chișinău, intervenient accesoriu Antonina Ceban, solicitând recunoașterea ca ilegal refuzul Consiliului municipal Chișinău și anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.6/33 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în arendă a unui lot suplimentar din mun.Chișinău, str.Drumul Viilor, 4/1, dnei Antonina Ceban”.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că, la data de 23 iulie 2013, i-a devenit cunoscut faptul că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/33 din 27 iunie 2013, lotul de pământ suplimentar celui privat din str.Drumul Viilor, 4/1, mun.Chișinău, a fost dat în arenda Antoninei Ceban.

A mai menționat reclamanta că, la 25 iulie 2013, a depus cerere prealabilă către Consiliul mun. Chișinău privind anularea Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/33 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în arendă a unui lot suplimentar din str.Drumul Viilor, 4/1, dnei Antonina Ceban”, însă până la depunerea cererii de chemare în judecată nu a primit nici un răspuns.

Totodată, reclamanta consideră că Consiliul mun. Chișinău a încălcat prevederile legii, neoferind răspuns la cererea prealabilă, ceea ce poate fi considerat ca refuz la cerere.

În ceea ce privește decizia adoptată de către Consiliul mun. Chișinău, reclamanta o consideră ca fiind adoptată contrar prevederilor legislației în vigoare din care motive solicită anularea ei.

Susține că, conform prevederilor art. 77 alin. (3), (5) al Legii nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii; înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunului proprietate administrativ-teritorială se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

De asemenea a punctat că, art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997, privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, expres prevede că 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 pământului, această prevedere aplicându-se și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri.

În acest sens, a susținut reclamanta că procedura licitării dreptului de arendare urma a fi petrecută în conformitate cu „Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009, organizarea licitației, presupunând liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendarea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale.

În același context, reclamanta a menționat că, fiind executant al lucrărilor de construcție a casei de locuit din str-la. Parcului, 14, mun. Chișinău, fiind proprietar a terenului pe care au fost executate lucrările de construcție, a solicitat Consiliului municipal Chișinău soluționarea posibilității transmiterii în arendă/propritate a unui teren aferent casei de locuit cu o suprafață de 0,03 ha care se află în partea laterală casei sale de locuit, muchie str-la. Parcului, 14 – str.Drumul Viilor, 2 și nr.4, însă, prin răspunsurile sale, Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău a informat-o despre imposibilitatea transmiterii ei și membrilor familiei sale a terenului solicitat, sub diferite pretexte.

Conform ultimului răspuns al Direcției funciare a Primăriei mun. Chișinău din 24 mai 2013 a fost informată, că terenul solicitat nu poate fi atribuit, deoarece poate fi transmis în proprietate numai prin concurs sau licitație. În astfel de situație, susține că emiterea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/33 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în arendă a unui lot suplimentar din str.Drumul Viilor, 4/1, dnei Antonina Ceban”, în lipsa unui concurs sau licitației, este absolut ilegală și neîntemeiată.

La data de 30 septembrie 2013, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu Antonina Ceban privind anularea deciziei Consiliului mun.

Chișinău nr.6/33 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în arendă a unui lot suplimentar din str.Drumul Viilor, 4/1, dnei Antonina Ceban”.

În motivarea acțiunii reclamantului a invocat că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/33-29 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ suplimentar din str.Drumul Viilor, 4/1, dnei Antonina Ceban”, s-a dat în arendă, pe o perioadă de cinci ani, Antoninei Ceban, lotul de pământ, suplimentar celui privat, cu suprafața de 0,0297 ha, din str.Drumul Viilor, 4/1, pentru organizarea drumului de acces și amenajare, cu asigurarea condițiilor necesare pentru deservirea rețelelor ingineresti existente.

În conformitate cu art.68 alin.(1) din Legea privind administrația publică locală, prin notificarea nr.1304/OT4-906 din 12 august 2013, Oficiul Teritorial Chișinău a solicitat Consiliului municipal Chișinău să abroge decizia nr.6/33-29 din 27 iunie 2013, în termen de 30 de zile.

Prin scrisoarea de răspuns nr.01/1-06-2015 din 15 august 2013, parvenită în adresa Oficiului Teritorial Chișinău la data de 16 august 2013, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău a informat că proiectul de decizie privind examinarea notificării respective va fi perfectat și înaintat la una din ședințele viitoare ale Consiliului municipal Chișinău.

De asemenea, prin scrisoarea de răspuns nr. 07-119/5682 din 09 septembrie 2013, parvenită în adresa Oficiului teritorial Chișinău la 11 septembrie 2013, Primăria municipiului Chișinău s-a expus asupra notificării Oficiului, menționând că decizia nr.6/33-29 din 27 iunie 2013 a fost adoptată potrivit legislației în vigoare. Totodată, a menționat reclamantul Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat că Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10 februarie 2009 stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus, iar organizarea licitației publice presupune liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

Astfel, dat fiind că lotul de pământ cu suprafața de 0,0297 ha este un teren liber de construcții - proprietate municipală, în privința acestui bun imobil Consiliul municipal Chișinău urma să decidă în conformitate cu prevederile legale enunțate, iar lotul de pământ în cauză urma a fi expus la licitație publică, deoarece este un bun imobil separat, ce corespunde reglementărilor punctelor 92 și 93 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.5 din 05 ianuarie 1998.

Reclamantul Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a mai menționat că, urmare a examinării actelor care au stat la baza adoptării deciziei nr.6/33-29 din 27 iunie 2013, s-a constatat că lipsesc nota informativă și raportul subdiviziunii de resort.

Astfel, consideră că proiectul de decizie „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ suplimentar din str.Drumul Viilor, 4/1, dnei Antonina Ceban” a fost inclus în ordinea de zi a ședinței Consiliului municipal Chișinău din 27 iunie 2013, contrar normelor precitate.

În același context, a menționat că, potrivit punctelor 104 și 105 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia

Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 02 aprilie 2013, gestionarea terenurilor nefuncționale se întemeiază pe principiile eficienței, legalității, operativității și transparenței administrării terenurilor proprietate municipală. Regula generală de gestionare a terenurilor nefuncționale este adjudecarea acestora contra plată (prin concurs sau la licitație) deținătorilor de terenuri adiacente.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 23 decembrie 2013, cererile de chemare în judecată a Galinei Miștea împotriva Consiliului mun. Chișinău privind anularea actului administrativ și cea a Oficiului Teritorial Chișinău privind anularea aceleiași decizii, au fost conexate într-o singură procedură.

La 19 ianuarie 2015, reclamanta Miștea Galina a depus acțiune suplimentară, prin care, pe lângă cele solicitate în acțiunea de bază, a mai solicitat să fie recunoscut nul contractul de arendă nr. 6296/2013 din 22 iulie 2013 a terenului din str. Drumul Viilor, 4/1, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100203534, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Antonina Ceban.

Prin încheierea judecătoriei Grigoriopol din 24 decembrie 2015, a fost atras în proces, în calitate de coreclamant, Miștea Pavel.

Prin hotărârea Judecătoriei Grigoriopol din 11 aprilie 2016, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea Galinei Miștea și Miștea Pavel, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat către Consiliul municipal Chișinău, intervenient accesoriu Ceban Antonina privind contestarea actului administrativ.

Instanța de fond a concluzionat că, decizia contestată de reclamanti este legală, deoarece a fost emisă de un organ competent conform legislației în vigoare, în temeiul art.41, 42 și 46 din Codul funciar, Legii nr.1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, art.9 alin.(2) lit.h) din Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, art.911-922 Cod civil, art.14 alin.(2) lit.b) – c), art.19 alin.4), art.77 alin.3) din Legea privind administrația publică locală.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 iulie 2016 a fost respins apelul declarat de Galina Miștea și Miștea Pavel, cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Instanța de apel a conchis că prima instanță a dat apreciere completă, obiectivă și sub toate aspectele probelor, iar hotărârea emisă este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

Nefiind de acord cu decizia menționată, la data de 27 septembrie 2016, Galina Miștea și Miștea Pavel au declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi decizii de admitere a cererii de chemare în judecată integral, în sensul invocat.

În motivarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele inferioare, recurenții au indicat că atât instanța de apel cât și instanța de fond nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și au aplicat eronat normele de drept.

Menționează că, la emiterea deciziei și hotărârii judecătorești recurate, instanțele au reținut că terenul atribuit în arendă se află în nemijlocita apropiere de bunul imobil proprietate privată a intervenientului accesoriu Antonina Ceban și că terenul nu întrunește condițiile de formare a unui bun imobil separat. Însă, aceste circumstanțe au

fost constatate de instanțele de judecată în lipsa de probe și doar în baza afirmațiilor neprobate ale intimaților.

Susțin că, instanța de fond și instanța de apel au emis hotărârile contestate cu aplicarea eronată a prevederilor art.77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală, potrivit căruia înstrăinarea, concesiunea, 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. Astfel, instanțele de judecată nu au stabilit în urma verificării legalității actului administrativ individual care anume caz prevăzut de lege se extinde asupra deciziei nr.6/33 „Cu privire la darea în arendă a unui lot suplimentar din str.Drumul Viilor, 4/1, Antoninei Ceban" și suprafața de teren 0,0297 ha cu dimensiuni de 25,00\*11,00\*25,05\*10,00 m. urmează a fi acordat doamnei Antonina Ceban fără organizarea licitației.

La fel, consideră ca fiind lipsite de probe pertinente concluziile instanțelor de judecată precum că terenul atribuit în arendă se află în nemijlocita apropiere de bunul imobil proprietate privată a intervenientului accesoriu Antonina Ceban, care conform normelor urbanistice, urmează să dispună de acces către imobilul său, or, aceste circumstanțe de fapt sunt eronate și apreciate arbitrar în lipsa de probe reținute la formarea acestei concluzii.

Mai mult, instanța de apel arbitrar a apreciat a faptul că pe teren sunt amplasate rețele edilitare a cartierului de canalizare, gaz și scurgerea apelor pluviale și nu poate fi scos la licitație, or darea în arendă intimatei Ceban Antonina a terenului este posibilă și fără licitație din motiv că terenul este amplasat cu rețele edilitare a întregului cartier Telecentru. Astfel pot fi perturbate utilizarea rețelelor de comunicații destinate utilizării de către întreg cartier. Totodată, la materialele cauzei sunt anexate poze prin care se confirmă că terenul privat al intervenientului accesoriu A.Ceban este asigurat cu drum de acces din str.Drumul Viilor.

Relevă că, instanțele inferioare arbitrar au stabilit, iar Consiliul municipal Chișinău nu a demonstrat că lotul de pământ cu suprafața de 0,0297 ha nu poate fi format ca bun imobil separat și nu poate fi vândut prin concurs sau la licitație, or, conform art. 19 al Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.61 din 29 ianuarie 1999, proiectarea fiecărui bun imobil supus formării se efectuează cu respectarea normelor de urbanism, inclusiv ca sectorul de teren să fie asigurat cu drum de acces sau să fie instituită servitute pentru asigurarea accesului la sectorul de teren. Lățimea drumului de acces pentru transport nu trebuie să fie mai mică de 3,5 m, lățimea pasajului pentru pietoni - nu mai mică de 1 m; să fie posibilă asigurarea sectorului de teren, după necesitate, cu conducte de apă și canalizare, dacă sectorul de teren nu are destinație agricolă; pentru fiecare proprietar al încăperii (lor) să fie asigurat accesul separat la încăperea (le) ce-i aparține sau posibilitatea de a amenaja o intrare separată la această încăpere (ri).

Mai mult, Consiliul municipal Chișinău nu a negat, iar instanțele inferioare nu au reținut faptul că terenul dat în arendă către Ceban Antonina se învecinează cu terenurile recurente.

În final invocă recurenții că, consideră arbitrar și nemotivate concluziile și circumstanțele reținute de instanțele inferioare privind imposibilitatea de a forma un

bun imobile nou în condițiile în care nu s-a dat o apreciere a exigențelor stabilite de legislație la prevederile menționate, precum și a neajunsurilor constatate în vederea corespunderii sau necorespunderii condițiilor necesare.

Solicită recurenții casarea hotărârii Judecătorei Grigoriopol din 11 aprilie 2016 și a deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 iulie 2016 cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de Miștea Galina să fie admisă integral.

Conform art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Colegiul reține că la materialele cauzei este anexată scrisoarea de însoțire privind expedierea în adresa părților a copiei deciziei integrale a instanței de apel (f.d.97, vol.II). Însă, la materialele cauzei nu se regăsesc careva probe ce ar confirma recepționarea de către părți a copiei deciziei. Având în vedere circumstanțele date, recursul se consideră declarat în termen.

La data de 12 octombrie 2016, în adresa intimaților Consiliul municipal Chișinău, Ceban Antonina și Ceban Mihail, au fost expediate spre cunoștință copia recursului declarat de Galina Miștea și Miștea Pavel, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs (f.d.112, vol.II).

La data de 16 noiembrie 2016, intimata Ceban Antonina a depus referință la cererea de recurs declarată de Galina Miștea și Miștea Pavel, solicitând respingerea acestuia cu menținerea actelor judecătorești contestate de recurenți.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Galina Miștea și Miștea Pavel este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC RM, 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) al articolului menționat, prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că au fost aplicate eronat normele de drept material sau procedural, iar alin. (4) prevede 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.

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

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Galina Miștea și Miștea Pavel nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, or, recurenții nu au invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea actelor judecătorești contestate, ci au formulat critici ce se axează asupra fondului cauzei.

Argumentele invocate în recursul declarat nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru casarea deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Completul ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell vs Irlanda, 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, care au fost apreciate corespunzător.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Galina Miștea și Miștea Pavel ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 433 lit. a), 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

### **d i s p u n e:**

Recursul declarat de Galina Miștea și Miștea Pavel se consideră inadmisibil.  
Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecător

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Ion Druță

Nicolae Craiu